

**Exklusives Wohngefühl mit Pool, Zweiteinheit & Toplage –
Ihr stilvoller Rückzugsort in gewachsener Nachbarschaft**



Ihre Ruheoase

Objektnummer: 6196/393

Eine Immobilie von CE Immo Group GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	152,52 m ²
Nutzfläche:	228,20 m ²
Zimmer:	5
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	17,00 m ²
Kaufpreis:	538.000,00 €
Infos zu Preis:	

Es handelt sich um eine provisionspflichtige Immobilie.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Office CE Immo Group

CE Immo Group GmbH
Ringstraße 28
4600 Wels







Objektbeschreibung

Exklusives Wohngefühl mit Pool, Zweiteinheit & Toplage – Ihr stilvoller Rückzugsort in gewachsener Nachbarschaft

Willkommen in einem Zuhause, das mehr bietet als vier Wände:

Diese architektonisch und technisch hochwertig modernisierte Immobilie vereint den **Charme einer alteingesessenen, ruhigen Siedlungslage** mit dem **Komfort eines modernen Zuhauses** – für ein Wohnerlebnis, das inspiriert und Geborgenheit schafft.

Ein wesentliches Highlight: **Teile des Hauses wurden in den Jahren 2020 und 2021 vollständig neu errichtet**, darunter auch der stilvoll integrierte **Außenpool**, der zum ganzjährigen Entspannen einlädt. Der **bestehende Altbestand** wurde umfassend und mit Blick fürs Detail modernisiert – inklusive **hochwertiger Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss**, stilvoller Oberflächen und einem eindrucksvollen **Badezimmer mit ca. 14,45 m²**, ausgestattet mit Dusche und Badewanne.

Ein echtes Plus: Das **ehemalige Nebengebäude** wurde zu einer eigenständigen **Wohneinheit mit Küche und Badezimmer** umgebaut. Perfekt für Gäste, Homeoffice, Freizeit oder als private Rückzugsoase. Niemand muss ins Haupthaus – **alle wichtigen Funktionen sind in der Zweiteinheit vorhanden**.

Diese Einheit eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:

- **Ganzjährige Nutzung des Außenbereichs**
- Gäste- oder Familienunterbringung mit Privatsphäre
- Ideal auch als Büro, Atelier oder Fitnessbereich

Sie wünschen sich ein Zuhause mit Charakter, Komfort, Platz und Flexibilität – in einer Lage, die langfristig überzeugt? Dann sind Sie hier richtig.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Angebot persönlich begeistern.

? **Stilvoll modernisiertes Einfamilienhaus**

? **5 Zimmer auf ca. 152 m² Wohnfläche**

? **Exklusives Poolhaus mit Küche, Bad und WC**

? **Gepflegter Garten, großzügige Terrasse inkl. Pool**

? **Top Infrastruktur – alles in Gegendnähe**

? **teilunterkellert**

Besichtigungstermine sind kurzfristig möglich – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich zeigen zu dürfen.

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die **gesetzliche bzw. angeführte Provision** zur Zahlung fällig.

Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Ein **gültiger Energieausweis** ist vorhanden und wird vom Eigentümer noch nachgereicht. Die Angaben zum Energiebedarf/-verbrauch basieren auf dem derzeitigen Stand der Informationen und können sich noch geringfügig ändern. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <7.000m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap