

Exklusive Doppelhaushälfte in Traunkirchen – Wohnen mit Seeblick, Traunsteinpanorama, Wellness & Pool!



Objektnummer: 1660/54

Eine Immobilie von IMMOLIKE e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4801 Traunkirchen
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	161,66 m ²
Nutzfläche:	207,43 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	184,00 m ²
Keller:	45,77 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	629.000,00 €
Betriebskosten:	124,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Marko Tarabic

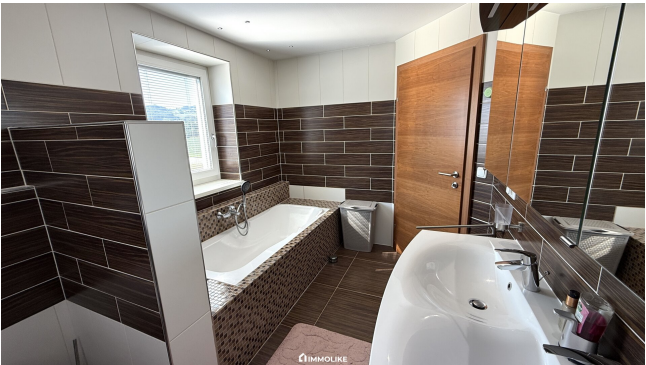
IMMOLIKE e.U.
Janshartweg 22
4053 Ansfelden

T 06642215440



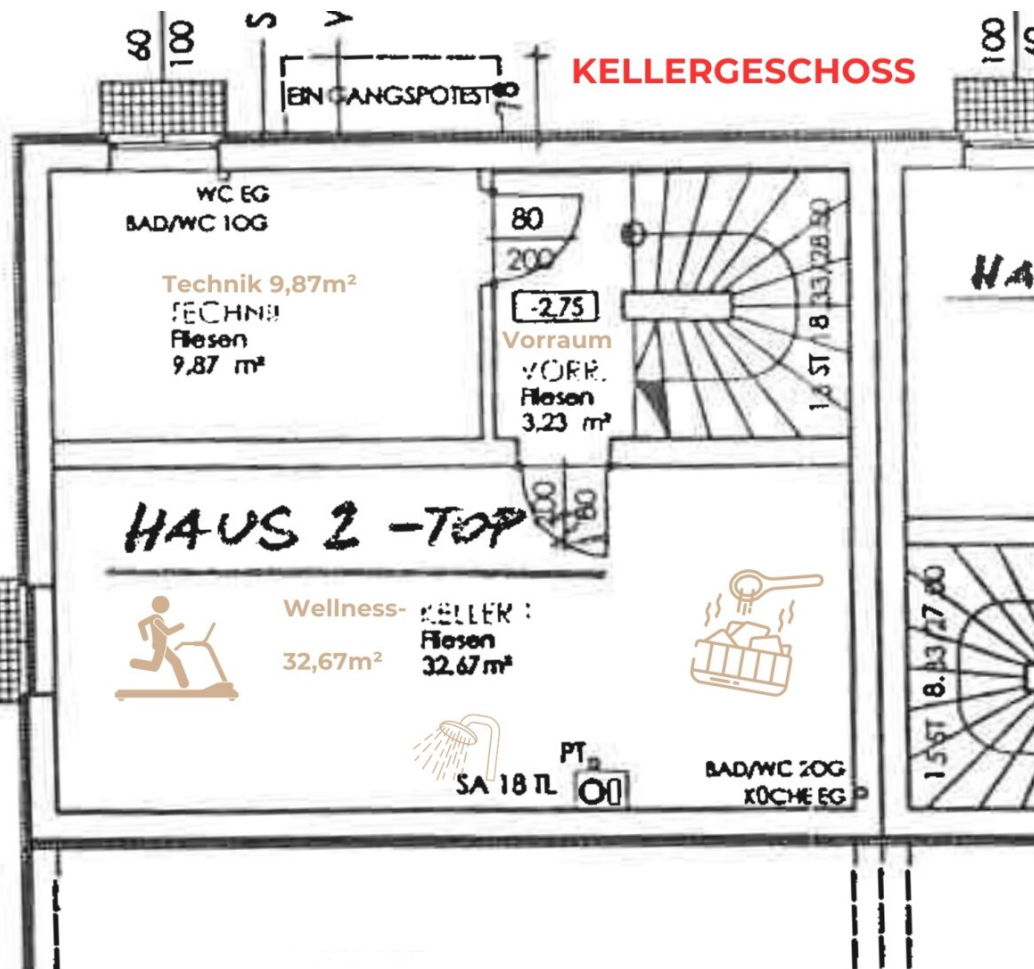






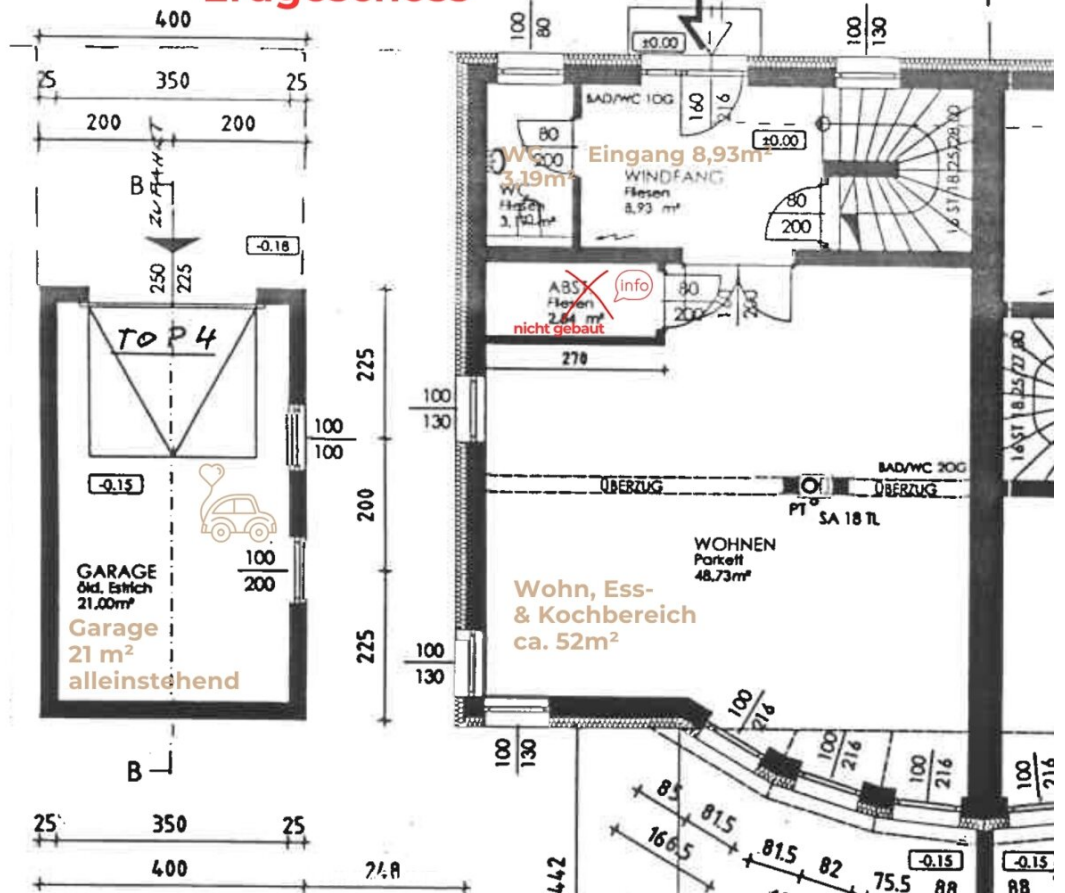




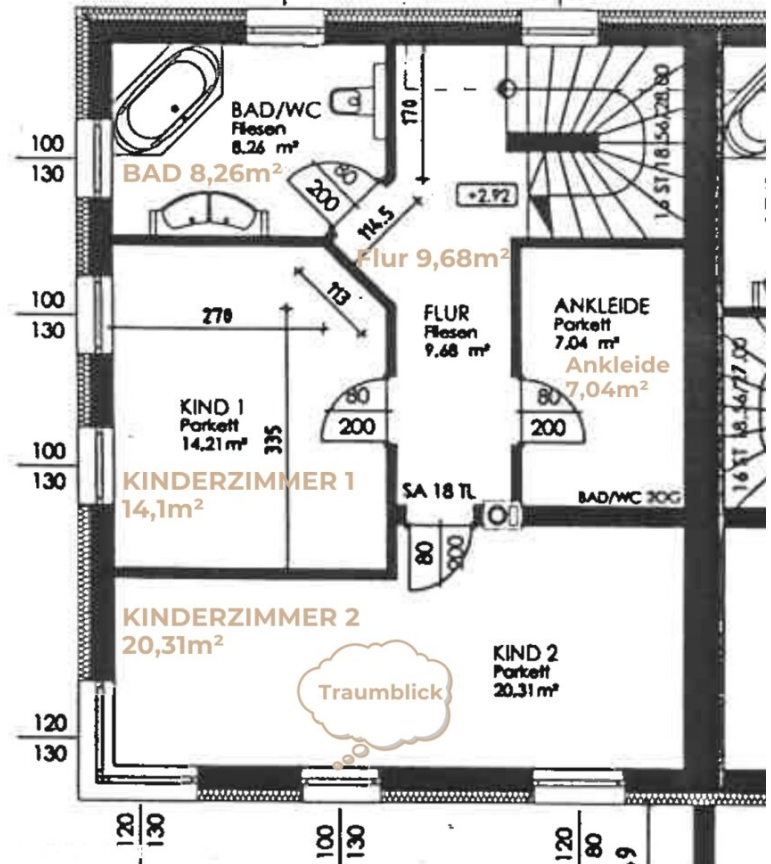


Dieser Planausschnitt dient ausschließlich der Veranschaulichung der Raumaufteilung für die Vermarktung. Mögliche Abweichungen vorbehalten. Gesamtplan wie vom Eigentümer übergeben, kann auf Anfrage übermittelt werden. Für jegliche Informationsnutzung aus dieser Skizze wird ausdrücklich die Haftung ausgeschlossen.

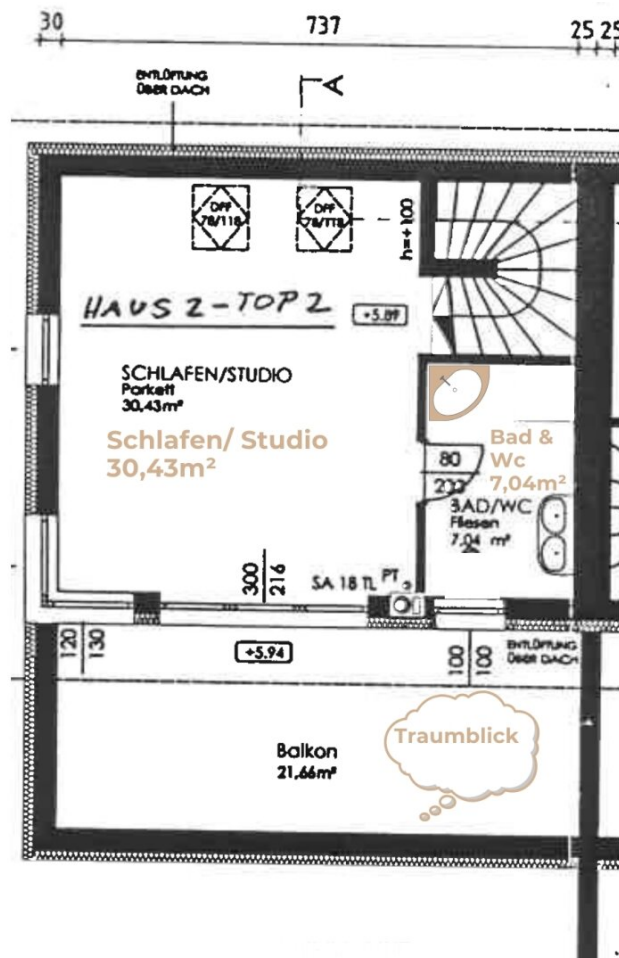
Erdgeschoss



1 Obergeschoss



Dieser Planausschnitt dient ausschließlich der Veranschaulichung der Raumaufteilung für die Vermarktung. Mögliche Abweichungen vorbehalten. Gesamtplan wie vom Eigentümer übergeben, kann auf Anfrage übermittelt werden. Für jegliche Informationsnutzung aus dieser Skizze wird ausdrücklich die Haftung ausgeschlossen.



Dieser Planausschnitt dient ausschließlich der Veranschaulichung der Raumaufteilung für die Vermarktung. Mögliche Abweichungen vorbehalten. Gesamtplan wie vom Eigentümer übergeben, kann auf Anfrage übermittelt werden. Für jegliche Informationsnutzung aus dieser Skizze wird ausdrücklich die Haftung ausgeschlossen.

Objektbeschreibung

Nahtloses Träumen am Traunsee – Ihr neues Zuhause mit Seeblick, Traunsteinpanorama und Wohlfühlgarantie.

Diese moderne Doppelhaushälfte in Traunkirchen bietet auf ca. 161 m² Wohnfläche und inklusive des großzügigen Wellnesskellers insgesamt rund 207 m² Nutzfläche ein Wohnerlebnis der Extraklasse. Durch die erhöhte Lage genießen Sie von vielen Räumen einen atemberaubenden Blick auf den Traunstein und die umliegenden Berge, während Ihnen das Master-Schlafzimmer mit großem Balkon einen einzigartigen Seeblick über den Traunsee eröffnet.

Das Haus überzeugt durch eine clevere Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und viele Highlights wie Wellnessbereich, Pool und großzügige Außenflächen – ein perfektes Zuhause für Familien und Paare, die das Besondere suchen.

Highlights:

- Traumhafte Aussicht: Panoramablick auf den Traunstein, Seeblick vom Master-Schlafzimmer-Balkon
- Exklusiver sehr sonniger Garten mit traumhaften Pool, Terrasse & Sichtschutz
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang in den Traumgarten
- Eigener Wellness- und Fitnessraum mit Sauna & Dusche
- Drei Schlafzimmer, davon ein Master-Bedroom mit eigenem Bad und Balkon
- Hochwertige Haustechnik: Luftwärmepumpe (2025 serviciert und erneuert), Internorm 3-fach-Verglasung
- Ziegelmassivbauweise
- Garage plus 3 zusätzliche Stellplätze (bzw. weitere Abstellmöglichkeiten)

Die Geschosse im Überblick:

Kellergeschoss:

Im Untergeschoss befindet sich der Technikraum mit viel Stauraum sowie die moderne Haustechnik mit Wärmepumpe. Das Highlight ist der großzügige Wellness- und Fitnessraum mit hochwertiger Sauna, Dusche und Platz für Sportgeräte – Ihre ganz persönliche Wohlfühloase im eigenen Zuhause.

Erdgeschoss:

Ein heller Eingangsbereich empfängt Sie stilvoll. Von hier gelangen Sie in den beeindruckenden Wohn-, Koch- und Essbereich, der mit ca. 52 m² das Herzstück des Hauses bildet. Dank direktem Zugang in den Garten und der Möglichkeit eines Kaminanschlusses entsteht eine Atmosphäre zum Wohlfühlen. Eine Gästetoilette komplettiert dieses Geschoss.

Obergeschoss:

Hier stehen zwei großzügige Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen. Eines davon bietet einen traumhaften Blick auf den Traunstein und die umliegenden Berge. Eine praktische große Ankleide sowie ein modernes Badezimmer mit WC machen diese Ebene perfekt für die ganze Familie.

2. Obergeschoss:

Eines der Highlights des Hauses ist das Master-Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer und WC. Von hier aus genießen Sie eine unvergleichliche Aussicht – ob vom Bett aus mit Blick auf den Traunstein oder vom großen Balkon, von dem sich ein wunderschöner Blick auf den Traunsee eröffnet. Dieser Ausblick lässt Sie jeden Tag mit Urlaubsgefühl beginnen.

Außenbereich:

Der Garten ist komplett eingezäunt und damit ideal für Kinder oder Haustiere. Ein hochwertiger, türkisfarbener Pool sorgt für karibisches Flair, während eine gepflegte Rasenfläche, Sichtschutzhecken und edles Pflaster eine elegante Gestaltung abrunden. Hier genießen Sie Privatsphäre, Sonne und Erholung.

Die Einfahrt bietet Platz für bis zu 4 Fahrzeuge, zusätzlich gibt es eine Garage mit ca. 21 m², die weiteren Stauraum bietet.

Sonstiges:

- Hochwertige Bauweise in Ziegelmassiv mit hervorragender Wärmedämmung Baujahr: 2007 Fertigstellung: 2008

- Internorm-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Haus wurde immer gut instandgehalten und gepflegt: z.B. Fassade wurde 2015 neu verputzt, am Balkon wurde 2025 eine neue Abdichtung gemacht und neue Platten verlegt, 2025 wurde die Wärmepumpe serviciert und ennuert
- Intelligente Lichtsteuerung per Handy-App in den Fluren und im Schlafstudio
- Küche und Möbel können auf Wunsch übernommen werden
- Kaminanschluss im Wohnzimmer vorhanden
- Weitere Fotos (z. B. Kinderzimmer) erhalten Sie gerne auf Anfrage – wir achten dabei auf die Privatsphäre der aktuellen Bewohner.

Betriebskosten:

- Die unter den Betriebskosten angeführten monatlichen 124 € resultieren aus einer Rückrechnung der Quartals-Gebühreuvorschreibung der Gemeinde Traunkirchen (ca. 372,1 € pro Quartal).
- Durch die Doppelhaus-Lösung werden die Abgaben und Betriebskosten optimal geteilt. Die jährliche Berechnung erfolgt über die Firma Haus & Grund. Kosten dafür ca. 100€ jährlich.
- Die Beheizung des Hauses erfolgt durch eine für die Haushälfte eigene effiziente Luftwärmepumpe. Somit hat man den Verbrauch selbst in der Hand.

Fazit:

Diese Doppelhaushälfte vereint alles, was man sich von einem Traumhaus erwartet:

großzügige Wohnflächen, hochwertige Ausstattung, Wellness und Pool im eigenen Zuhause sowie einen unvergleichlichen Blick auf den Traunstein und den Traunsee.

Ein Haus zum Verlieben – hier wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen!

Bei Interesse kontaktieren Sie uns!

Klicken Sie einfach auf „Anbieter kontaktieren“, um eine kostenlose Besichtigung zu vereinbaren oder weitere Informationen zu erhalten.

Gerne sind wir auch per E-Mail an office@immolike.at oder telefonisch unter 0664 22 15 440 für Sie da.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

IMMOLIKE

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <4.500m
Krankenhaus <6.500m
Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.500m
Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Straßenbahn <6.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap