

Sommerbrise | Sofortbezug



Objektnummer: 3821

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Graumannpark 3
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,64 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	2,94 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	480.000,00 €
Betriebskosten:	282,97 €
Sonstige Kosten:	54,25 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis inkl. Tiefgarage, exkl. Einrichtung.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



”

Sommerbrise

Neuwertige Erdgeschosswohnung mit Terrasse für sonnige Frühlingstage und laue Abende.

“

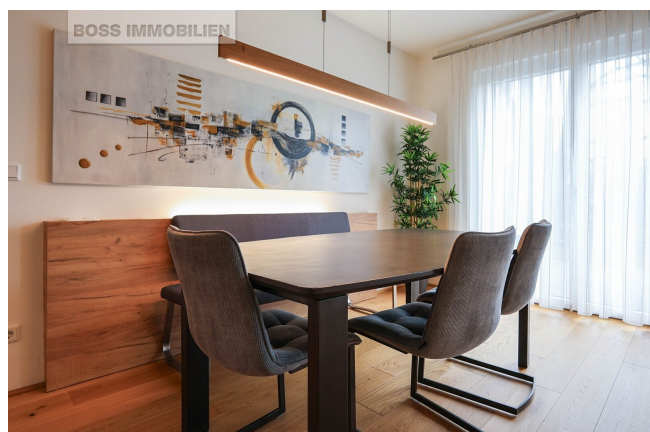
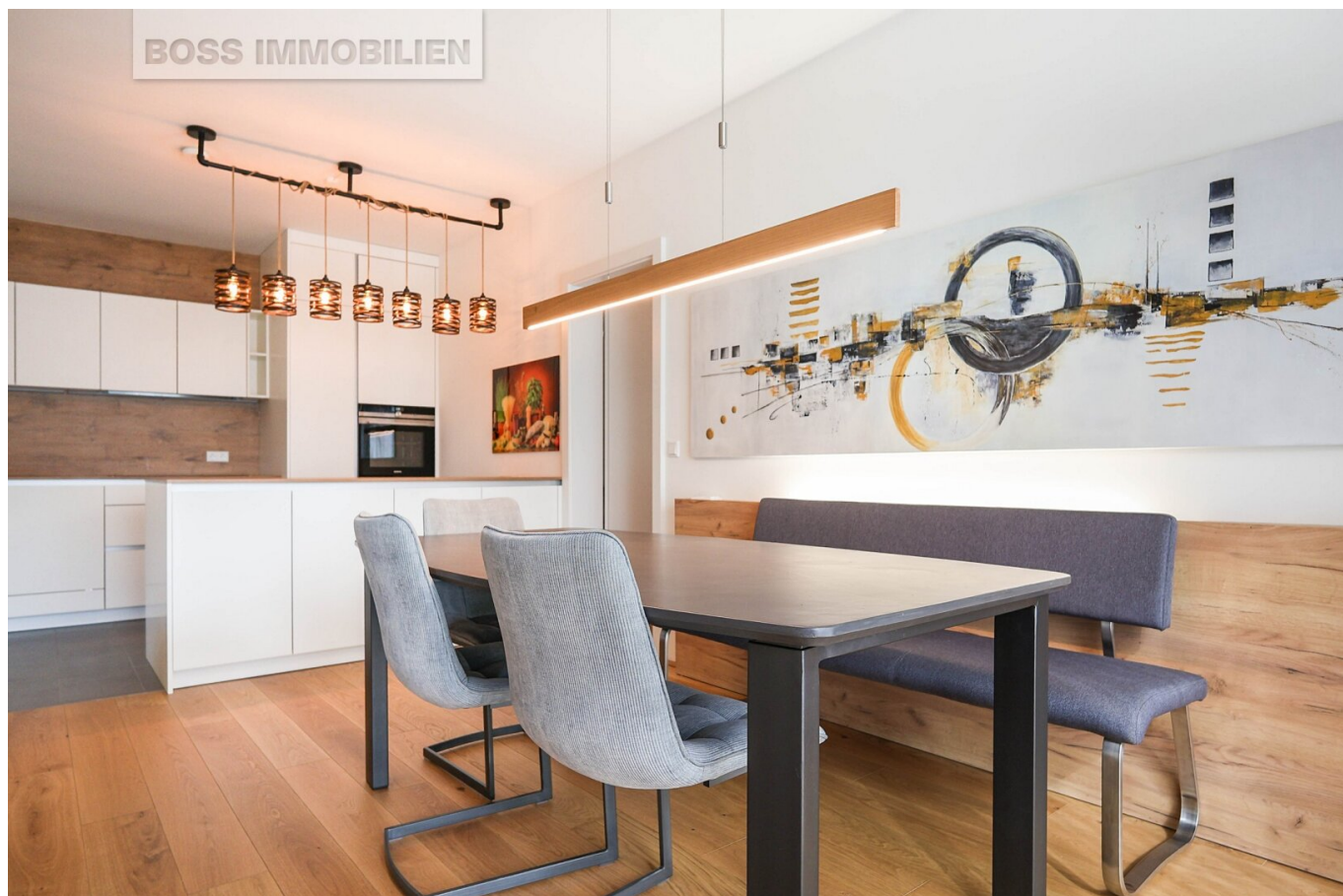


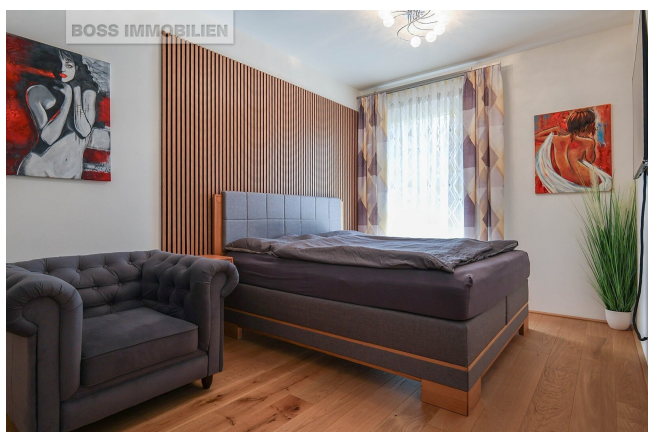
Rundgang



Immobilien-Video




















Best of Service & Safety • since 2002



Ihr Ansprechpartner:
Tibor Hostnik
 +43 650 810 80 88
 th@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf    



Best of Service & Safety • since 2002





**HERAUSRAGENDER
MAKLER 2025**

Prüfung von Service, Transparenz und regionalem Engagement, Test 07/2025, [q-ges.at](https://www.q-ges.at) #4488





Best of Service & Safety • since 2002

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

		
94 m ²	3	36 m ²
Wohnfläche	Zimmer	Terrasse

Top 0.4

Graumannpark 3, 4050 Traun



DG
2.OG
1.OG
EG

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Dusche, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

f o i BOSSimmobilien

Objektbeschreibung

> Wohnung | Traun | Kaufen <

Frühlingssonne auf der Terrasse und laue Sommerabende im Freien: Diese neuwertige Erdgeschosswohnung im beliebten Graumannviertel verbindet modernes Wohnen mit einer besonders angenehmen Wohnumgebung.

Schon beim Betreten überzeugt die Wohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung, großzügigen Bereichen und hochwertigen Materialien. Der offene Wohn- und Essbereich mit großer Küche bildet das Herzstück der Wohnung – ideal für gemeinsame Zeit mit Familie und Freunden. Während Sie kochen, bleiben Sie mitten im Geschehen. Die gemütliche Wohnzone lädt zu entspannten Abenden auf der Couch ein.

Das Schlafzimmer verfügt über ein Badezimmer en Suite und bietet damit eine angenehme Rückzugsmöglichkeit mit viel Privatsphäre. Ein weiteres Zimmer eignet sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Zusätzlich stehen ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC für Gäste zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse – perfekt, um sonnige Tage und ruhige Abende im Freien zu genießen.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz sowie ein praktisches Kellerabteil. Die geschmackvolle Einrichtung fügt sich harmonisch in die Räume ein und kann auf Wunsch übernommen werden – so könnten Sie schon bald in Ihr neues Zuhause einziehen.

Das Graumannviertel bietet seinen Bewohnern zusätzliche Annehmlichkeiten: Ein **Naschgarten mit Obstbäumen und Beerensträuchern** steht allen Bewohnern zur Verfügung. Praktisch im Alltag ist auch die **varioCUBE Paketbox**, über die Pakete sicher zugestellt werden können, wenn Sie gerade nicht zu Hause sind.

Nahversorger für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar, ebenso die **Straßenbahn und mehrere Buslinien**. Rund um die Gebäude sorgen zudem **autofreie Grünflächen** für eine ruhige und besonders angenehme Wohnatmosphäre.

Lage

Straßenbahn- und Zugnähe ermöglichen Ihnen die Städte Linz, Salzburg und sogar Wien bequem und in Bestzeit zu erreichen. Innerhalb 10 Minuten sind Sie am Flughafen Hörsching und heben ab nach Madrid, Brüssel, Frankfurt oder wohin Sie auch wollen.

Beste Infrastruktur: Schulen, Kindergärten, Betreuungseinrichtungen, Bezirksbehörden, Ärzte und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt in der Stadt und im nahen Umfeld (wie die Plus City oder das Haid Center).

Kulturelle Vielfalt weit über die Stadtgrenzen hinaus bietet der "Kulturpark Traun".

Die Traunauen und das Erholungszentrum am Oedtsee, ein Paradies für Sportbegeisterte und Erholungssuchende, erreichen Sie sicher und schnell über bestens ausgebaute Rad- und Gehwege.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <150m

Apotheke <200m

Klinik <1.650m

Krankenhaus <7.875m

Kinder & Schulen

Kindergarten <325m

Schule <275m

Universität <5.750m

Höhere Schule <9.950m

Nahversorgung

Supermarkt <150m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <2.625m

Sonstige

Bank <125m

Geldautomat <125m

Post <400m

Polizei <225m

Verkehr

Bus <50m

Straßenbahn <300m

Bahnhof <1.075m

Autobahnanschluss <2.400m

Flughafen <4.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap