

**Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche und hervorragender Infrastruktur in Traun zu verkaufen!**



Wohnzimmer I

**Objektnummer: 6271/23016**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4050 Traun
<b>Nutzfläche:</b>	41,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	138.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



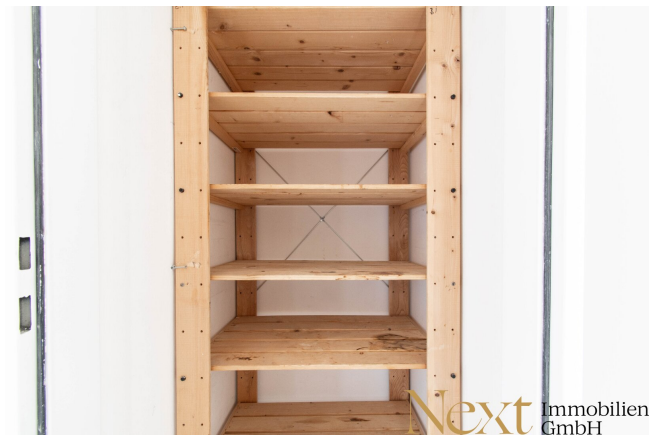
**Emelie Hemmelmeir**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

H +43 664 401 98 93

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 41,06 m<sup>2</sup> und befindet sich im 4. Obergeschoß eines Wohngebäudes in einer netten und grünen Wohngegend.

Der Wohnbereich überzeugt durch seine praktische Aufteilung und mit einer bereits im Kaufpreis inkludierten Einbauküche. Zusätzlich bietet die Wohnung einen Abstellraum sowie ein separates WC. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und sorgt für zusätzlichen Komfort.

### RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Abstellraum
- Wohnbereich mit Küchennische
- Schlafzimmer

Die Böden im Eingangsbereich, im Badezimmer, im WC sowie im Abstellraum sind mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet, während im Wohn- und Schlafbereich ein Parkettboden verlegt wurde.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie sind die vorhandenen Gemeinschaftsflächen, darunter ein Wasch- und Trockenraum, ein Fahrradabstellraum sowie ein Allgemeingarten zur Mitbenutzung.

Ein eigenes Kellerabteil ist zudem bereits der Wohnung zugeteilt und im Kaufpreis enthalten.

Die Wohnung liegt in der Unteren Dorfstraße in Traun und bietet eine optimale Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar. Zudem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie an das Straßennetz, wodurch sowohl das Zentrum von Traun als auch die umliegenden Städte bequem erreichbar sind.

## **KAUFNEBENKOSTEN:**

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises

Vertragserrichtungs und -abwicklungsgebühr: € 1.500,00 netto zuzüglich 20 % USt und Barauslagen für die gesamte Abwicklung des Kaufvertrags inkl. Verbücherung

Kosten für notarielle Beglaubigung, evtl. erforderliche Barauslagen und Finanzierungskosten

Maklerprovision: 3% zzgl. 20% USt des Kaufpreises

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten – für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat der Käufer selbst Sorge zu tragen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% USt zur Zahlung fällig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <7.500m  
Klinik <1.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap