

**\*\*\*Erstbezug\*\*\* Hochwertige Maisonette mit traumhafter Dachterrasse**



Wohnküche gestaged

**Objektnummer: 3849/488**

**Eine Immobilie von RE/MAX Expert**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4050 Traun
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	133,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 81,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,77
<b>Kaufpreis:</b>	398.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	258,00 €
<b>USt.:</b>	25,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Haubner**

REMAX Expert  
Kollegiumgasse 5





# Objektbeschreibung

## \*\*\*Erstbezug\*\*\* Hochwertige Maisonette mit traumhafter Dachterrasse

Diese hochwertige **Dachterrassen-Maisonettewohnung im Erstbezug** befindet sich in einem neu errichteten Mehrparteienhaus mit insgesamt **nur sechs Wohneinheiten**.

Die Wohnung liegt im **2. Obergeschoss (ohne Lift)** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen, helle Räume sowie eine großzügige Dachterrasse mit beeindruckendem Weitblick.

Die Wohnung verfügt über ca. 133,69 m<sup>2</sup> die sich auf **vier Zimmer** und **zwei Etagen** verteilen.

Hochwertige **Parkett- und Fliesenböden** sorgen für ein modernes und wohnliches Ambiente. Große, **bodentiefe Fenster** lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Zusätzlich sind **alle Fenster und Terrassentüren mit elektrischen Rollläden** ausgestattet.

### HARDFACTS:

- Dachterrassen-Maisonettewohnung
- Erstbezug
- 2. Obergeschoss
- ca. 133,69 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer

- 2 Kinderzimmer
- 2 Badezimmer
- Schlafzimmer mit Badezimmer en Suite
- großzügige Wohnküche
- bodentiefe Fenster
- ca. 21 m<sup>2</sup> große Dachterrasse
- Fußbodenheizung
- Kellerabteil
- Abstellplatz
- top Infrastruktur
- top Lage

**Wir haben Ihr Interesse geweckt? - Dann sichern Sie sich JETZT Ihren persönlichen Besichtigungstermin!**

*Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.*

*Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.*

*Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden.*

*Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung.*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap