

Ruhepol | vielseitiges Hause mit Potenzial



01 Titelbild

Objektnummer: 3795

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josef Ressel-Straße 6
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	136,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Keller:	20,00 m²
Heizwärmebedarf:	355,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,68
Kaufpreis:	387.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tibor Hostnik

BOSS Immobilien GmbH
Hauptplatz 2
4050 Traun

”

Ruhepol

Eingebettet in eine ruhige Siedlungslage bietet Ihnen dieses Haus viel Potential zur persönlichen Entfaltung.

“



Rundgang

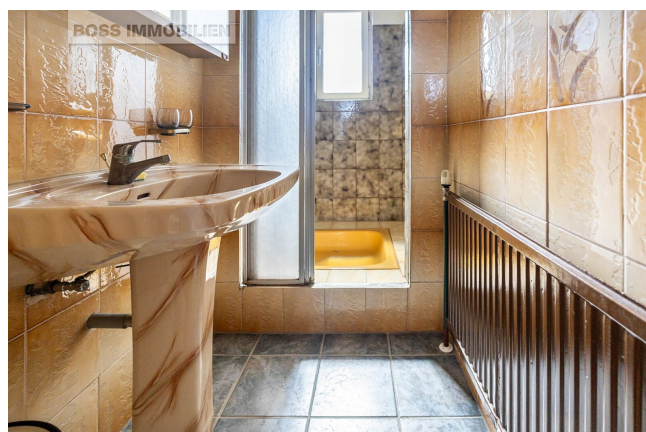


Immobilien-Video













Ihr Ansprechpartner:

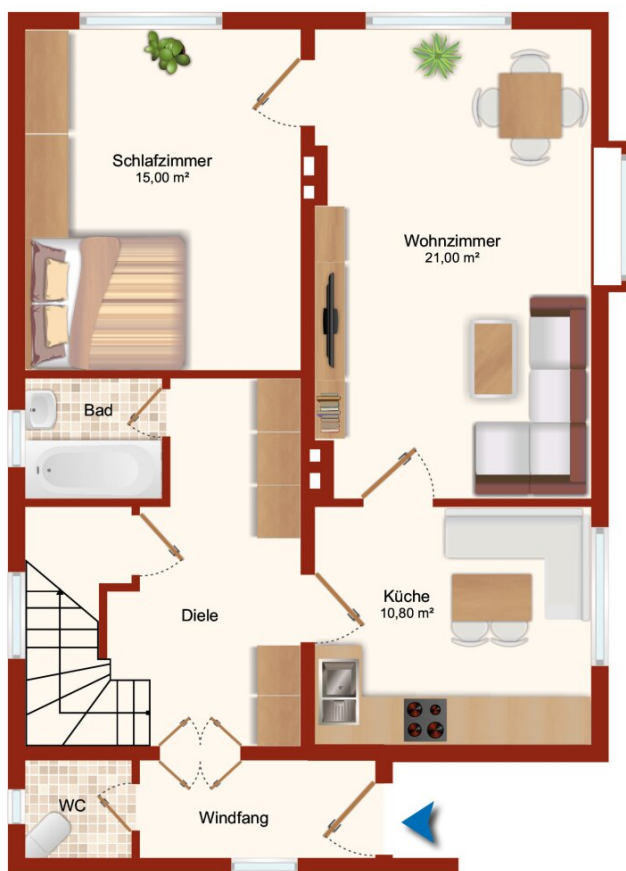
Tibor Hostnik

+43 650 810 80 88

th@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf





Best of Service & Safety • since 2002

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

136 m ²	5	571 m ²
Wohnfläche	Zimmer	Grundstück

Haus

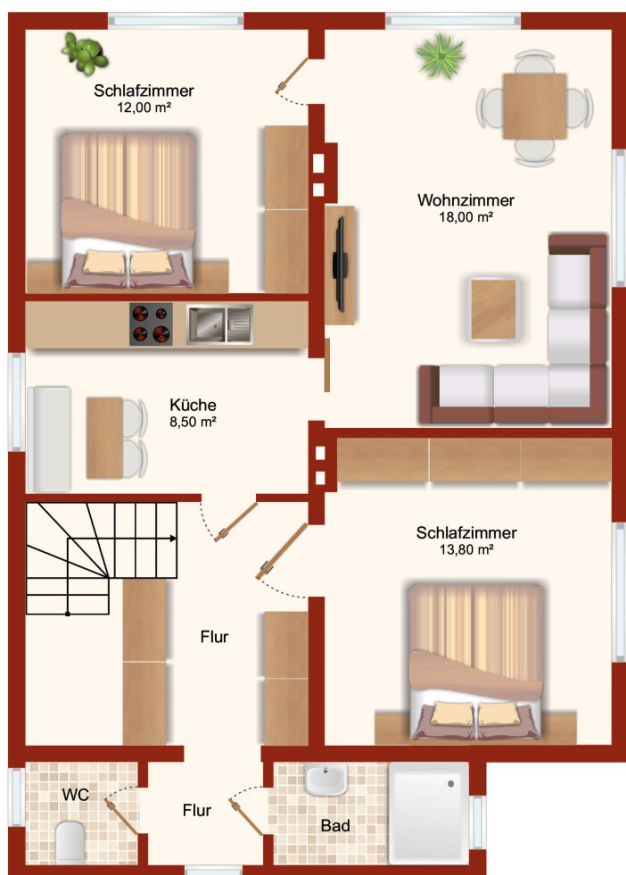
Josef Ressel Straße 6, 4050 Traun



OG
EG
KG

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 Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

f o i BOSSimmobilien



		
136 m²	5	571 m²
Wohnfläche	Zimmer	Grundstück

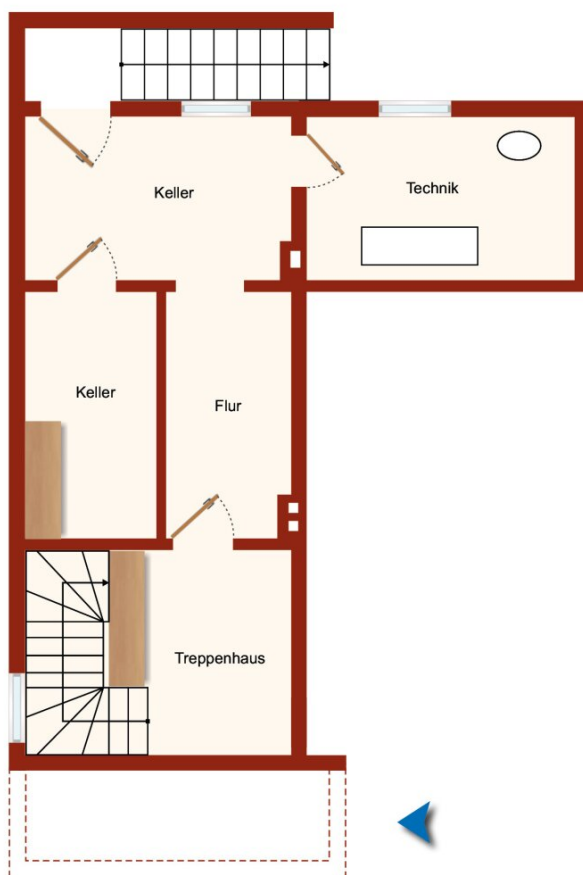
Haus

Josef Ressel Straße 6, 4050 Traun



OG
EG
KG

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 Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.



Best of Service & Safety • since 2002

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

		
136 m ²	5	571 m ²
Wohnfläche	Zimmer	Grundstück

Haus

Josef Ressel Straße 6, 4050 Traun



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 Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

f y i BOSSimmobilien

Objektbeschreibung

> Haus | Traun | Kaufen <

Inmitten einer harmonischen Einfamilienhaussiedlung im Zentrum von Traun wartet dieses Haus auf Menschen, die Ruhe schätzen und gleichzeitig die Nähe zur Stadt genießen möchten. Die absolute Ruhelage schafft einen Rückzugsort, der im Alltag spürbar entschleunigt.

Auf einem Grundstück mit rund 571 m² präsentiert sich das Haus mit zwei Etagen und teilweiser Unterkellerung. Besonders spannend: Jede Etage bildet aktuell eine eigenständige Wohneinheit mit 2 bzw. 3 Zimmern, Küche, Bad und WC – ideal auch für zwei Generationen unter einem Dach. Insgesamt stehen rund 136 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Alternativ kann das gesamte Haus nach individuellen Vorstellungen adaptiert und neu gedacht werden. Das Erdgeschoss beispielsweise als großzügigen Raum für Wohnen und Kochen, während sich das Obergeschoss perfekt als privater Rückzugsbereich gestalten lässt.

Der Keller punktet mit praktischem Stauraum und beherbergt die Haustechnik. Ein direkter Zugang in den Garten sorgt für zusätzlichen Komfort.

Der Außenbereich überzeugt mit viel Platz und Möglichkeiten: Ob Gemüse- und Kräutergarten, blühende Beete entlang des Zauns oder entspannte Stunden auf der überdachten Terrasse – hier lässt sich Lebensqualität aktiv gestalten. Gesellige Abende mit Familie und Freunden finden hier den passenden Rahmen.

Auch für Bastler und Handwerker bietet die Liegenschaft attraktive Extras: Eine Montagegrube in der Einfahrt vor der Garage sowie eine angrenzende Werkstatt – sowohl von der Garage als auch vom Garten aus begehbar – eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wasser- und Gasleitungen wurden 2005 erneuert, beheizt wird mittels Gas, die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Durchlauferhitzer und ein eigener Brunnenanschluss ist ebenfalls vorhanden.

Ein Haus mit Charakter, Entwicklungspotenzial und vielen Möglichkeiten – bereit für neue Geschichten.

Lage

Eingebettet in eine ruhige Siedlungsstruktur ist dieses Haus gleichzeitig hervorragend an die städtische Infrastruktur angebunden.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte sowie diverse Fachgeschäfte befinden sich in kurzer Distanz und sind rasch erreichbar. Traun selbst bietet eine gewachsene Nahversorgungsstruktur und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten im Stadtgebiet.

Auch im Bildungsbereich punktet der Standort: Traun gilt als ausgeprägte Schulstadt mit einem breiten Angebot – von Kindergärten über Volksschulen bis hin zu weiterführenden Schulen wie Gymnasium, HTL und Handelsakademie. Dadurch sind sämtliche Ausbildungswege bequem vor Ort abgedeckt.

Das kulturelle Leben in Traun ist vielseitig und lebendig: Veranstaltungen, Kulturinitiativen sowie Freizeitangebote sorgen für ein attraktives Umfeld und hohe Lebensqualität.

Zusätzlich profitieren Sie von der Nähe zur Landeshauptstadt Linz sowie einer sehr guten Verkehrsanbindung – sowohl öffentlich als auch über das Straßennetz.

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 <650m

Apotheke <150m

Krankenhaus <7.350m

Klinik <1.125m

Kinder & Schulen

Kindergarten <325m

Schule <300m

Universität <5.200m

Höhere Schule <9.400m

Nahversorgung

Supermarkt <400m

Bäckerei <625m

Einkaufszentrum <2.050m

Sonstige

Bank <450m

Geldautomat <450m

Post <575m

Polizei <575m

Verkehr

Bus <75m

Straßenbahn <575m

Bahnhof <900m

Autobahnanschluss <2.950m

Flughafen <3.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap