

Toplage! Haus mit großem Grundstück, 2- bzw. 3-fach Garage & neuer Luftwärmepumpe



Objektnummer: 7056/196

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	1951
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	97,40 m ²
Lagerfläche:	17,10 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	25,10 m ²
Heizwärmebedarf:	F 227,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,14
Kaufpreis:	298.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

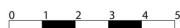
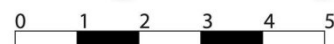
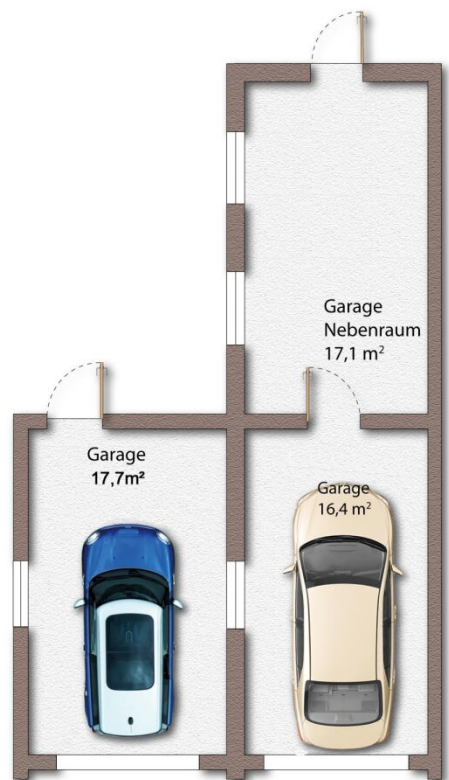
Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45
4053 Ansfelden



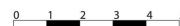




Grundriss Erdgeschoss

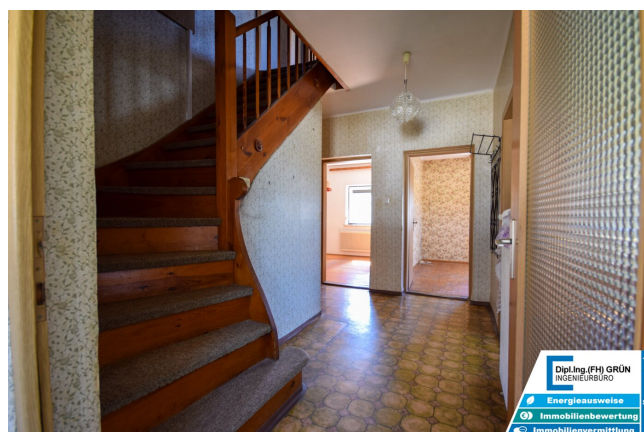


Grundriss Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss

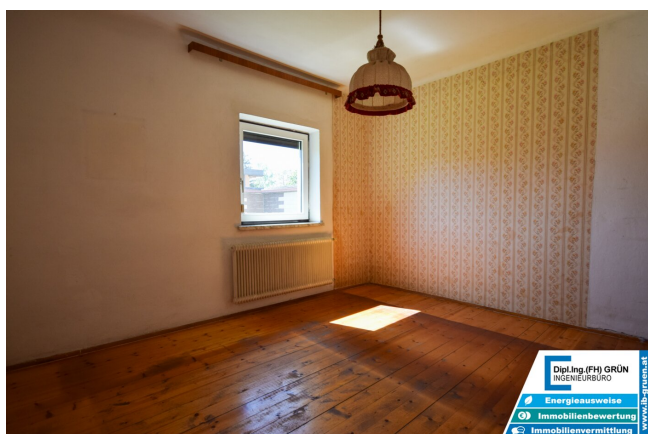
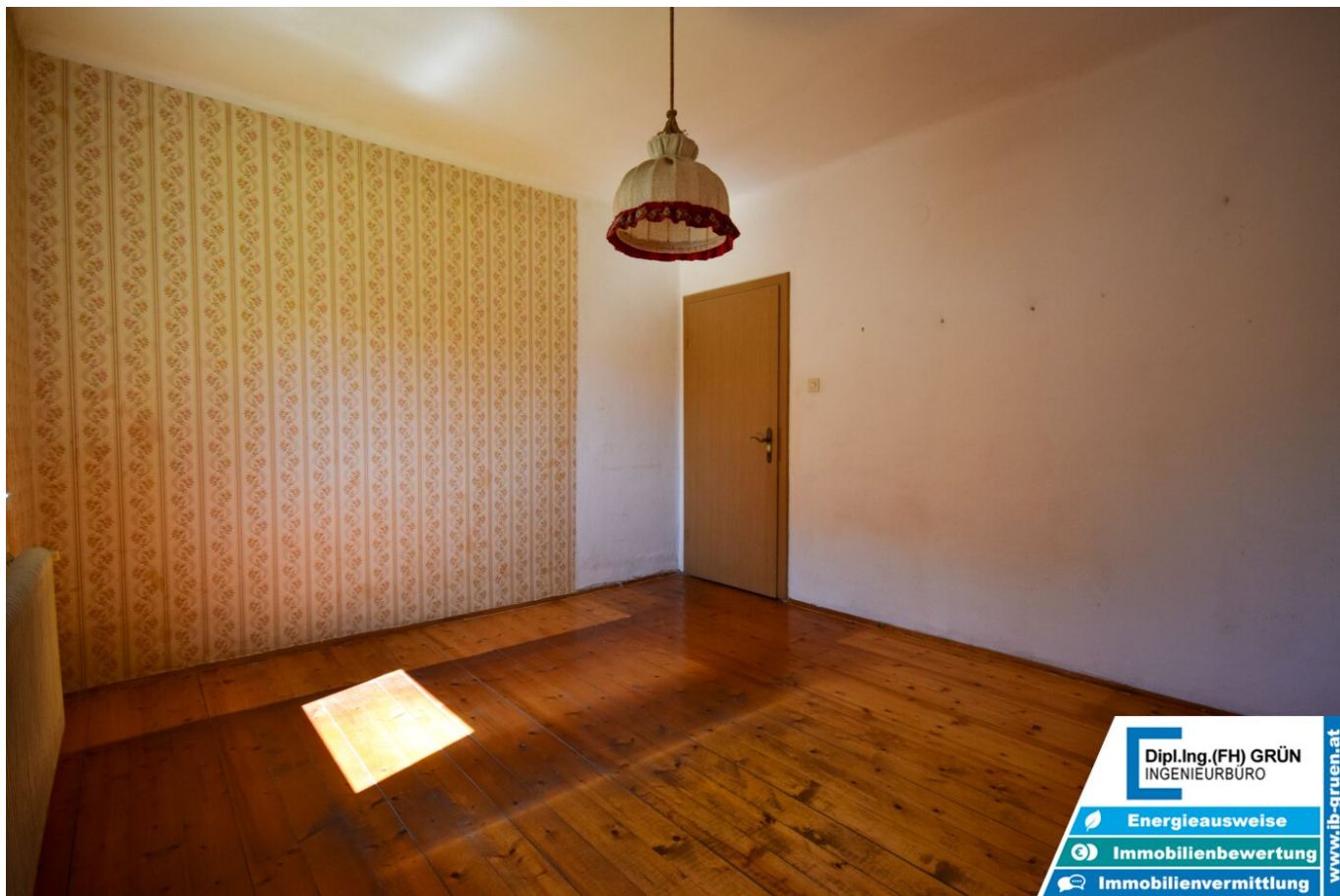


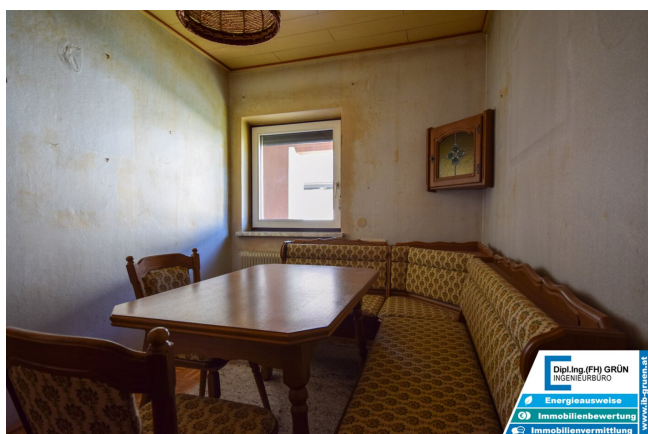


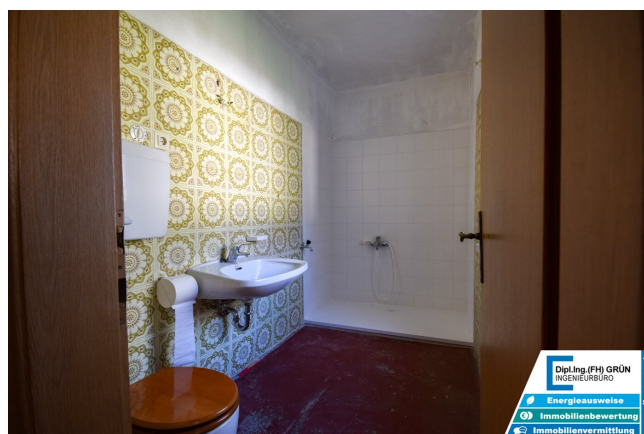
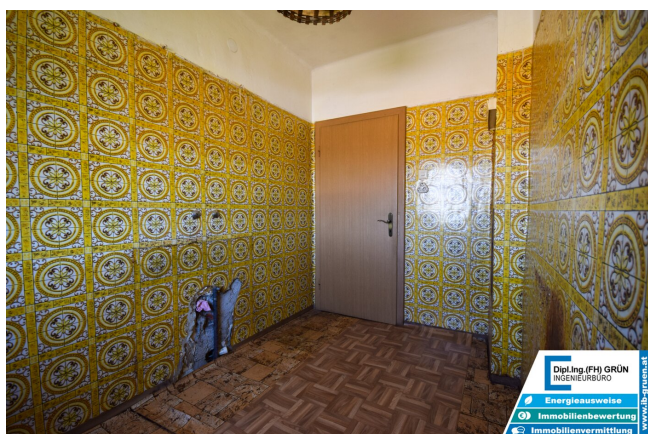
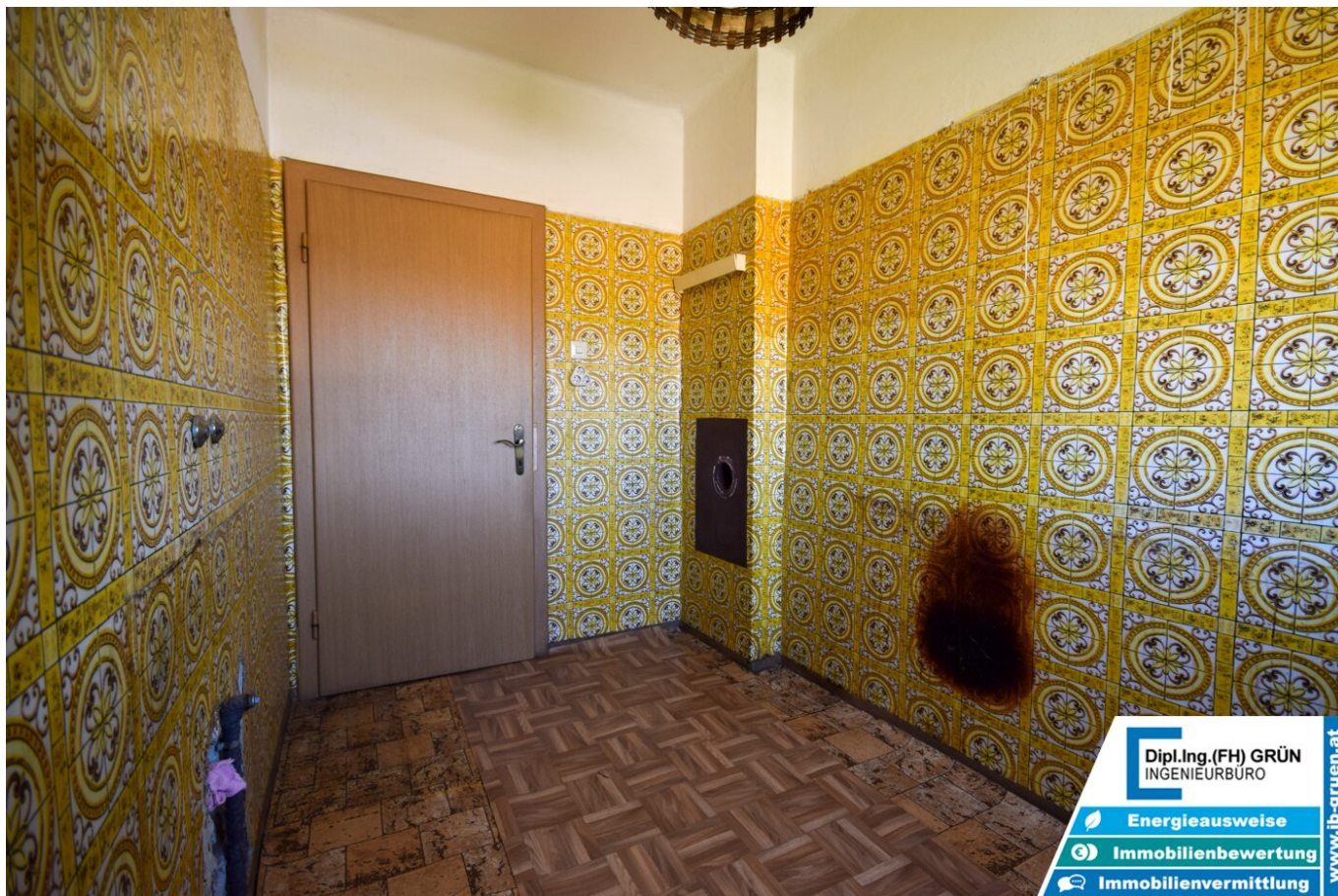


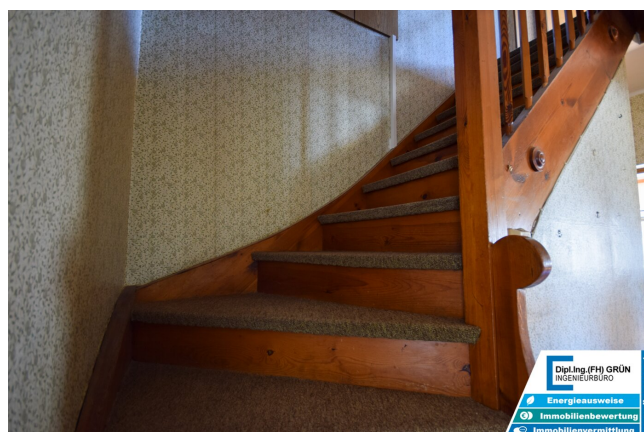


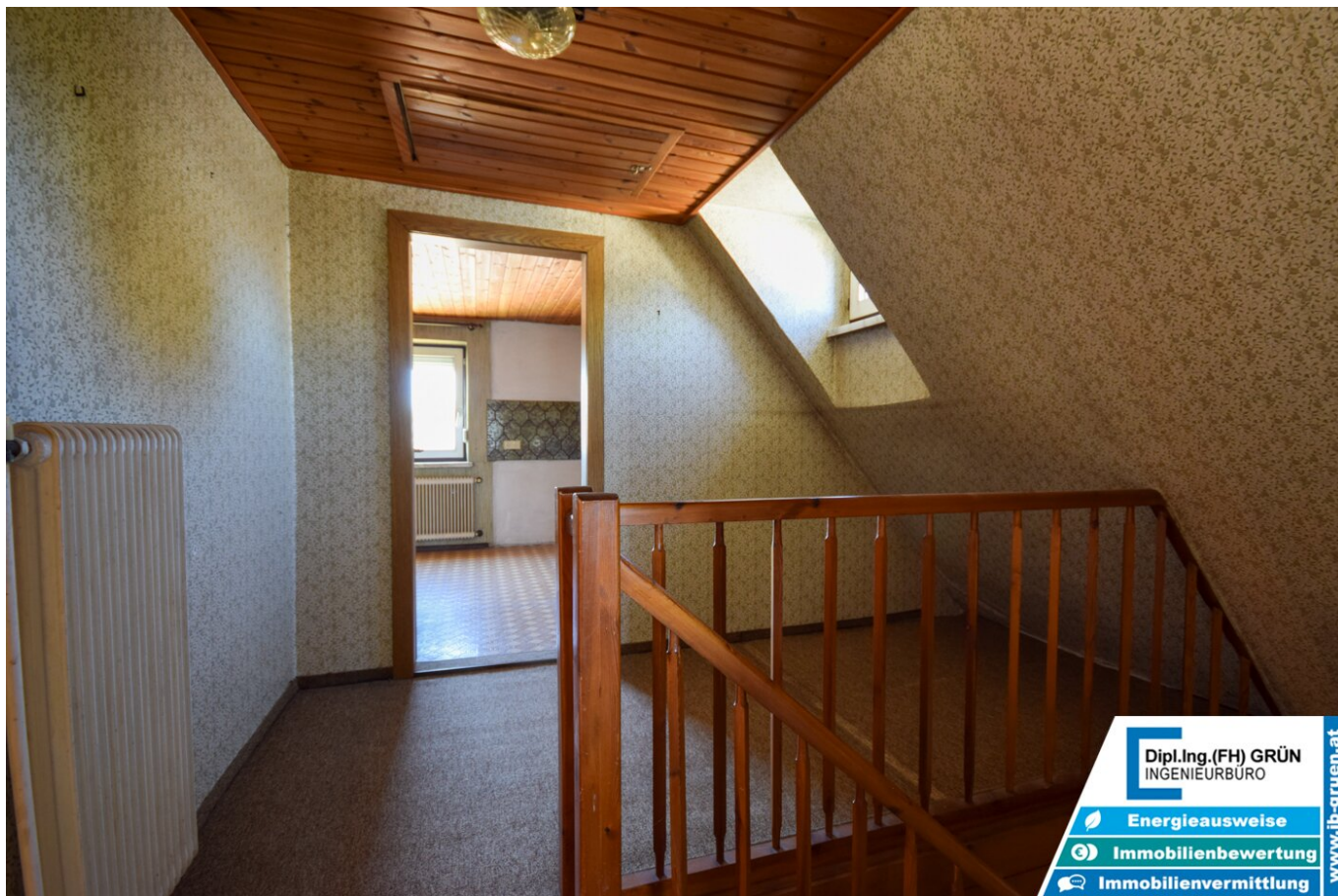


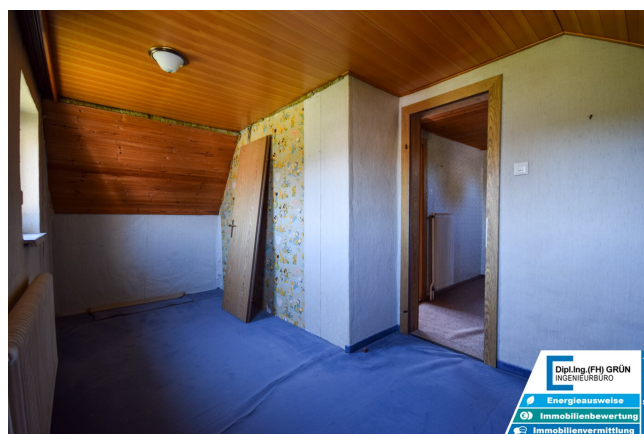
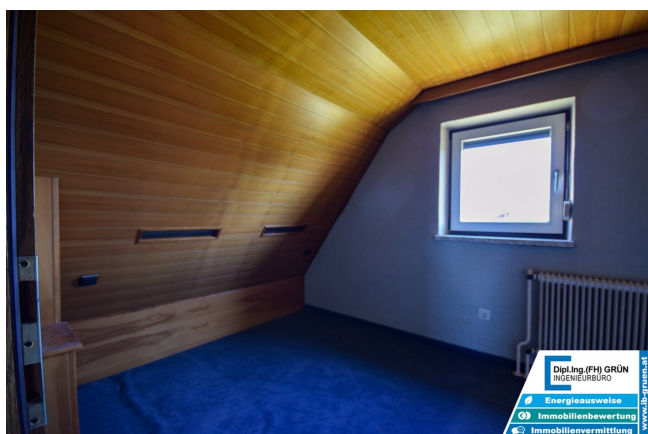


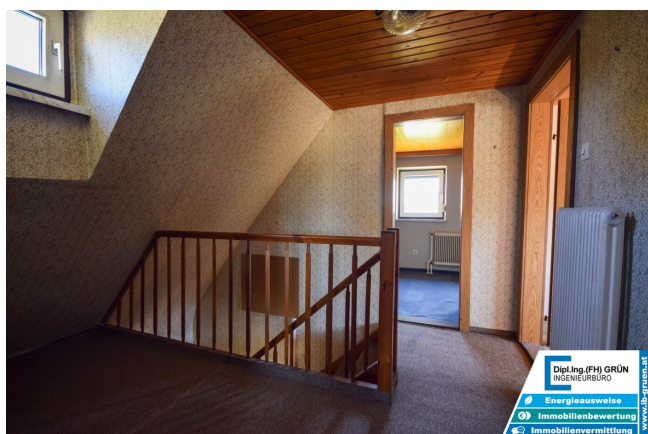






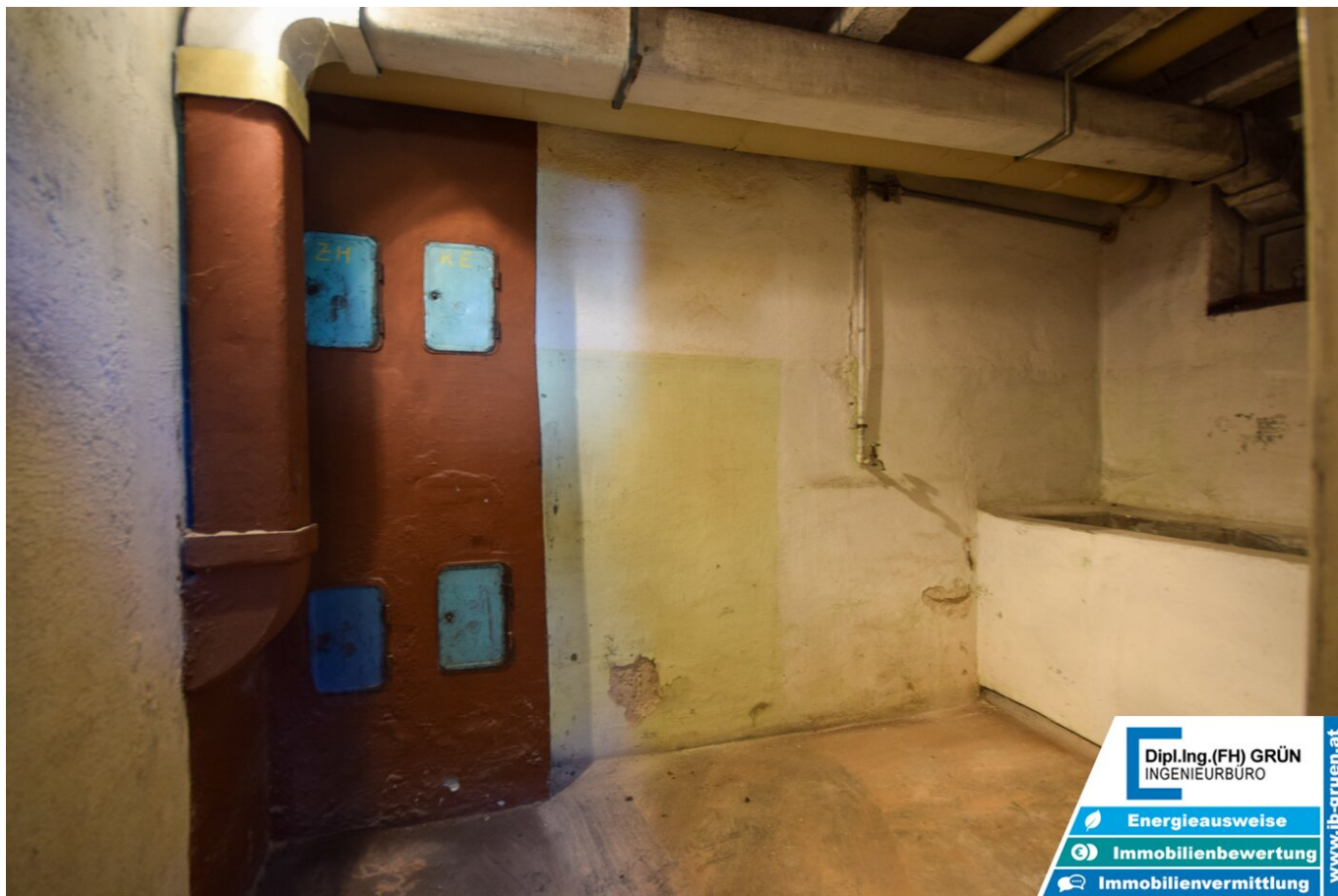


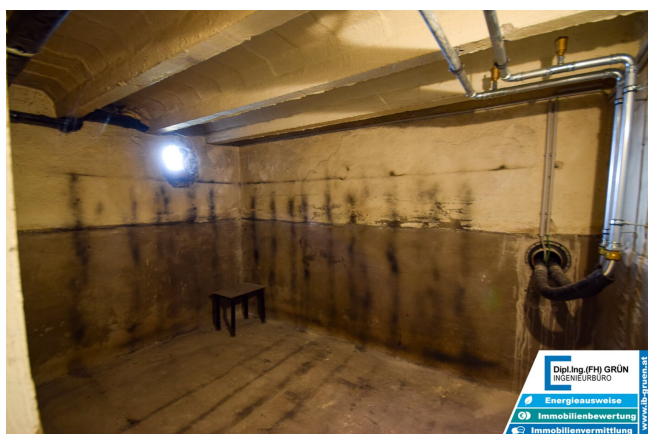
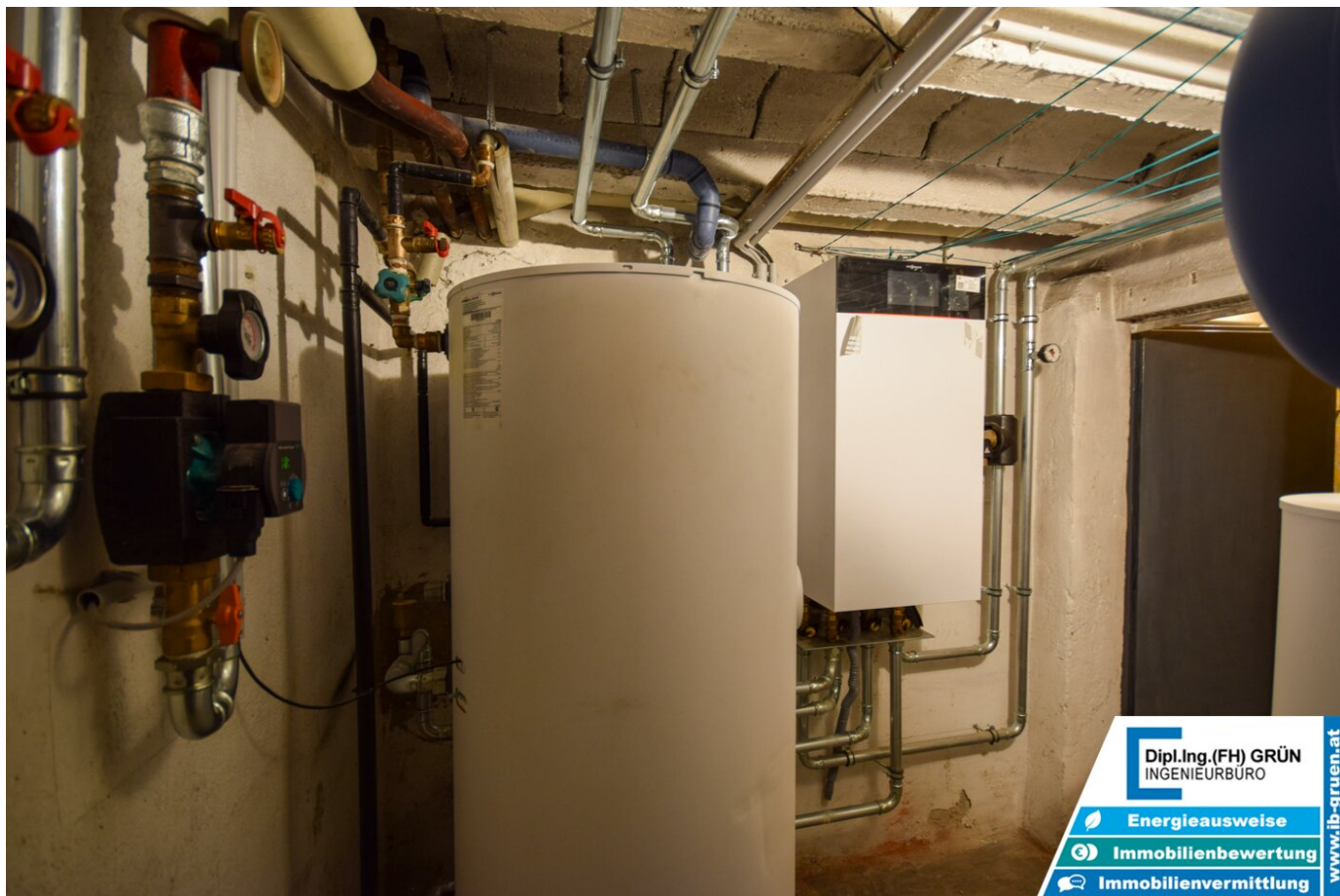














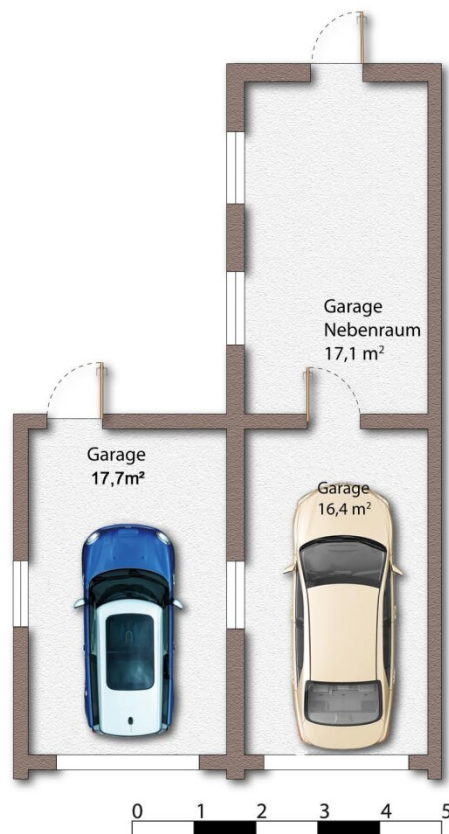






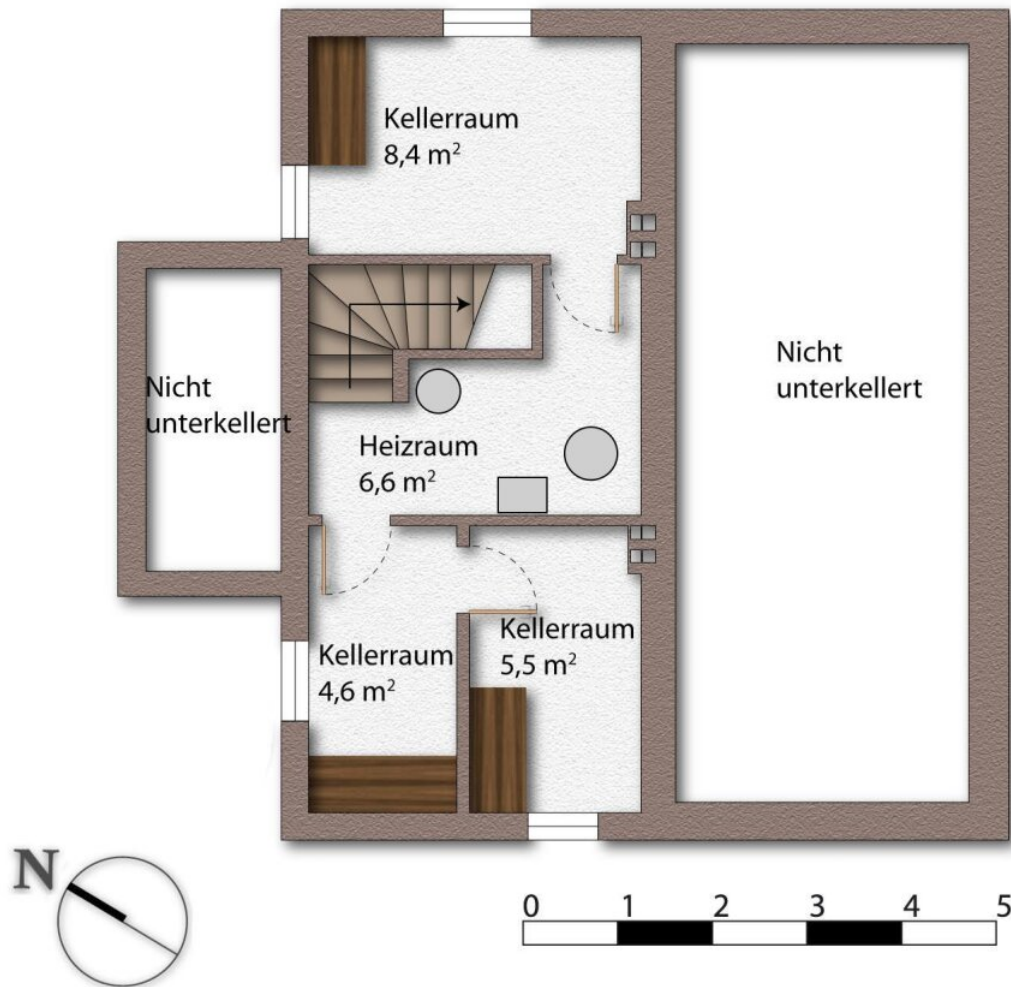


Grundriss Erdgeschoss





Grundriss Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss






DORIS Landkarte
Erstellt für Maßstab M 1:250
links unten: 68029 343564
rechts oben: 68096 343610
MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
K.A.
Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum: 12.05.2026

Digitales Oberösterreichisches
Raum-Informationssystem [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
<https://doris.ooe.gv.at>





Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus in Traun bietet eine seltene Gelegenheit für Käufer, die eine hervorragende Lage, ein großzügiges Grundstück und gleichzeitig viel Potential zur individuellen Gestaltung suchen.

Das Haus wurde ursprünglich ca. **1951 errichtet** und befindet sich auf einem schön gelegenen, ebenen Grundstück mit rund **609 m² Fläche**. Besonders attraktiv ist die Kombination aus ruhiger Siedlungslage, guter Infrastruktur und einem sehr schön nutzbaren Grundstück mit viel Freiraum.

Die bestehende Immobilie verfügt über rund **97 m² Wohnfläche**, insgesamt **6 Zimmer**, Kellerflächen sowie eine außergewöhnlich große **2- bzw. 3-fach Garage** mit viel zusätzlichem Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus präsentiert sich insgesamt in einem dem Alter entsprechenden Zustand und bietet eine sehr gute Basis für unterschiedlichste Konzepte:

- einfache Innenraummodernisierung
- laufende Sanierungen
- umfassende Generalsanierung

Auch ein schrittweises Adaptieren während der Nutzung ist grundsätzlich gut vorstellbar.

Im technischen Bereich wurden bereits einzelne Maßnahmen umgesetzt:

- Heizungsanlage 2023 erneuert
- moderne **Viessmann Luftwärmepumpe**
- Fenster und Haustüre überwiegend aus den 1970er Jahren
- Dacheindeckung ebenfalls ungefähr aus dieser Zeit

Somit besteht bei mehreren Bauteilen entsprechender Modernisierungsbedarf nach heutigen Standards – gleichzeitig bietet die Immobilie jedoch eine solide Grundsubstanz und eine hervorragende Ausgangsbasis für zukünftige Investitionen.

Besonders interessant ist auch die gewachsene Siedlungsstruktur: In diesem Bereich wurden bereits in den 1950er Jahren zahlreiche ähnliche Häuser errichtet. Viele dieser Häuser bestehen bis heute und wurden über die Jahrzehnte hinweg laufend modernisiert, erweitert oder umfangreich saniert.

Gerade dadurch lässt sich bei einem Spaziergang durch die Umgebung sehr gut erkennen, welches Potential in der bestehenden Bebauung steckt und welche vielfältigen Möglichkeiten auch dieses Haus bietet – von gemütlicher Modernisierung bis hin zum zeitgemäßen Familienhaus.

Die Kombination aus:

- ruhiger und grüner Wohnlage
- Top-Infrastruktur
- Nähe zu Schulen und Bahnhof
- großem ebenen Grundstück
- großer Garage
- vielseitigem Entwicklungspotential

macht diese Immobilie zu einer besonders interessanten Gelegenheit in Traun.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <7.000m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap