

## Kontakt

**lang:**  
**modernes  
wohnen**



### Christine Vieregge-Lang

Mobil : +43 664 611 39 30  
E-Mail : vieregge@langmoderneswohnen.at  
Büro : Lang Modernes Wohnen GmbH, St. Martin i. M. -  
Traun - Krems  
Rechtsträger : Lang Modernes Wohnen GmbH  
Adresse : 4050 Traun, Traunleiten 8a  
Weitere Objekte von diesem Makler

## Grunddaten

Objekt Nummer: 3470/100  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Oberösterreich**  
Adresse: **4050 Traun**  
Kaufpreis: **€ 589.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 90,00 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **4**

## Beschreibung

### Attraktive Gartenwohnung im Herzen von Traun

#### PROJEKTVORSTELLUNG | LAGE

Die Bauträgersgesellschaft Lang Modernes Wohnen realisiert im Zentrum der Stadtgemeinde Traun ein exklusives Neubauprojekt, bestehend aus zwei separaten Baukörpern mit insgesamt 9 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage.

Die Eigentumsobjekte sind süd-westseitig ausgerichtet und die offene Bauweise und optimale Orientierung der Wohnungen mit Ausblick auf die Grünräume gewährleistet maximale Wohnqualität. Besonderes Augenmerk wird neben der Architektur auf die bauliche Qualität und hochwertige Ausstattung gelegt. Diese Wohnhausanlage besticht weiters durch die ruhige und dennoch zentrale Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur.

#### AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

großzügige Freiflächen (Terrassen, Balkone, Eigengärten)  
Ziegelmassivbauweise mit Wärmedämmverbund-System  
Photovoltaikanlage  
Fußbodenheizung & -kühlung  
Videosprechanlage  
Vorbereitung für E-Ladestationen  
Kunststofffenster mit Alu-Beclipsung und 3-fach Isolierverglasung  
hochwertige Eiche-Parkettböden  
Innentüren mit Holzumfassungszargen, Durchgangshöhe 2,20 m  
Bad + WC - großformatige Wandfliesen im Format 30 x 60 cm  
Bad + WC + Vorraum - großformatige Bodenfliesen im Format 60 x 60 cm  
Duschverglasung, Walk-in Ausführung  
moderne Sanitärausstattung von namhaften Markenherstellern  
Telefon-, Internet-, Kabel-TV Anschlüsse  
Steinzeug-Terrassenbeläge  
Balkon-Glasgeländer  
Vorbereitung für elektrischen Sonnenschutz

#### BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

schlüsselfertig (die genauen Angaben entnehmen Sie bitte der Verkaufsbroschüre)

#### KAUFPREIS (= garantierter Fixpreis)

schlüsselfertig EUR 589.000,- (inkl. 2 TG-Stellplätze)

#### PROVISIONSFREI (direkt vom Bauträger)

Bei Interesse stehen wir Ihnen sehr gerne für einen persönlichen Besprechungstermin zur Verfügung:  
Christine Vieregge-Lang, Tel.Nr. +43-664-6113930 oder E-Mail: vieregge@langmoderneswohnen.at

Kaufpreis: **€ 589.000,-**

Käuferprovision: **provisionsfrei**

Wohnfläche: **ca. 90,00 m<sup>2</sup>**  
Gartenanteil: **282,00 m<sup>2</sup>**  
Terrassenfläche: **43 m<sup>2</sup>**  
Kellerfläche: **12 m<sup>2</sup>**

beziehbar ab:	<b>3. Quartal 2024</b>
Zimmer:	<b>4</b>
Bäder:	<b>1</b>
WC:	<b>2</b>
Keller:	<b>Ja</b>
Lift:	<b>Ja</b>
Anzahl der Terrassen:	<b>1</b>
Möblierung:	<b>nicht möbliert</b>
Heizung:	<b>Fußbodenheizung</b>
Baujahr:	<b>2023</b>
Zustand:	<b>sehr gut</b>
Geschosszahl:	<b>3</b>
Orientierung:	<b>S</b>
Garage:	<b>2</b>
HWB:	<b>38.3 kWh/(m²a)</b>
Klasse HWB:	<b>B</b>
FGEE:	<b>0.59</b>
Klasse FGEE:	<b>A+</b>

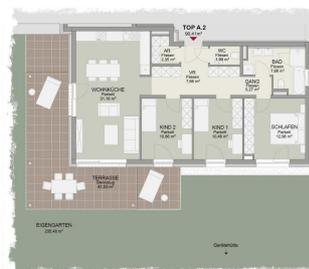
**Öffentliche Anbindung:** Strassenbahn, Bus; **Lage:** Stadtrand, Grünlage, Ruhelage; **Schlafzimmer:** 3; **Ausstattung:** rollstuhlgerecht, Räume veränderbar, Wasch - Trockenraum, Videoüberwachung, Gegensprechanlage, Neubau; **Garten:** Privat; **Bauweise:** Ziegelmassiv



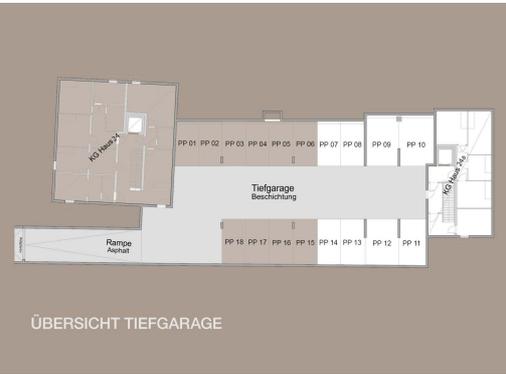
OBERE DORFSTRASSE 24a  
TOP A.2

Wohnung	ca. 90 m²
Eigenterrasse mit Garten	ca. 250 m²
Terrasse	ca. 43 m²
Gestühlter Keller	ca. 4 m²
Keller	ca. 12 m²

2 1/2 Stellplätze  
20.12.2024



Belegpläne können gegen eine Informationsgebühr in Eigenes Risiko eingesehen werden. | Fotoanfragen sind über unser Kontaktformular möglich. | © 2024 K&K





WOHNEN IN TIRAU  
OBERE DORFSTRASSE 24 & 24a

## ANSPRECHPARTNER

CHRISTINE VIEREGGE-LANG  
vieregge@langmoderneswohnen.at  
0664 / 611 39 30

[www.langmoderneswohnen.at](http://www.langmoderneswohnen.at)

lang:  
modernes  
wohnen

lang:  
modernes  
wohnen