

**Anleger aufgepasst! Provisionsfreies Niedrigenergie
Reihenhaus in Traun zu verkaufen! (H4)**



Außenansicht I

Objektnummer: 6271/22331

Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaushaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	115,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	437.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Michaela Jahn

NEXT IMMOBILIEN GMBH
Meinhartweg 3
4020 Linz

T +43 732 23 70 80







Objektbeschreibung

Attraktive Kapitalanlage: Neubau-Reihenhaus, belagsfertig als auch schlüsselfertig, in Traun zu verkaufen!

Dieses wunderschöne Reihenhaus befindet sich in idyllischer Siedlungslage in Traun. Das Ziegelmassivbau-Haus (H4) umfasst eine Grundstücksgröße von ca. 256,00m² und bietet eine Wohnfläche mit ca. 115m², aufgeteilt auf zwei Etagen.

Perfekte Wohnatmosphäre für Mieter

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem offenen Wohnkonzept, in dem die Küche und das Wohnzimmer eine Einheit bilden. Ergänzt wird diese Etage durch einen zusätzlichen Raum, der flexibel als Gästezimmer oder Büro genutzt werden kann.

Im Obergeschoss befinden sich die drei Schlafräume und ein modernes Badezimmer. Das Badezimmer, mit seiner hochwertigen Ausstattung, sorgt für eine entspannende Atmosphäre.

Die südwestliche Ausrichtung sorgt für optimale Sonneneinstrahlung und steigert so die Wohnqualität Ihrer Mieter. Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die einladende Terrasse und in den Garten, der sich hervorragend für entspannte Stunden im Freien oder als Spielbereich für Kinder eignet.

Durchdachter Grundriss wie folgt:

EG:

- Wohn- & Esszimmer inkl. Küche
- Zimmer
- Garderobe
- WC
- Terrasse

OG:

- 3x Schlafzimmer
- Badezimmer inkl. WC

Klimafreundlich und effizient – die innovative Heizlösung mittels Luft/Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima bei geringem Energieverbrauch. Abgerundet wird das Angebot durch einen Frestellplatz und ein Massivcarport.

KAUFPREIS belagsfertig netto zzgl. USt:

€ 298.000,-

zzgl. 139.000,- brutto Grundpreis

Auf Wunsch kann das Reihenhaus auch schlüsselfertig übergeben werden.

Aufpreis Ausbaustufe schlüsselfertig netto:

- Malerarbeiten € 3.800,-
 - Holzböden € 8.300,-
 - Fliesenlegerarbeiten inkl. Treppenbelegung € 9.500,-
 - Innentüren € 4.300,-
 - Sanitäre Ausstattung € 7.500,-
- GESAMT: € 33.400,-

Anschlusskosten je Haus:

- Kanalanschluss € 3.359,00
 - Wasseranschluss € 2.014,00
 - Stromanschluss (Energie AG) € 3.907,20
 - Kabelanschluss (Liwest) € 210,00
 - Verkehrsflächenbeitrag € 500,-
- GESAMT: € 9.990,20

Mit einer erzielbaren Nettomiete von 1.500 € pro Monat ergibt sich eine attraktive Bruttorendite von rund ca. 3,7 %.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter 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. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter www.nextimmobilien.at/datenschutz

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <7.000m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.000m

Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap