

Charmantes Einfamilienhaus in Trauner Siedlungslage mit viel Potential



Ansicht aus Süd 2.

Objektnummer: 2594_3112

Eine Immobilie von RE/MAX Future in Enns

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	ca. 1951
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	195,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	76,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 282,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 6,59
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Helmut TOMAS

RE/MAX Future in Enns
Linzer Straße 11
4470 Enns





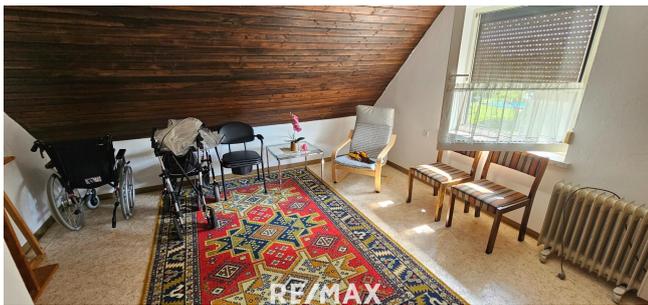
























Objektbeschreibung

"OPEN-HOUSE " am 14.06.2025 von 13:00 - 15:00

Besichtigungen nur mit Anmeldung.

Tolle Gelegenheit für Familien die sich viel Wohnraum und einen schönen Garten wünschen.

Wohnhaus in gekoppelter Bauausführung zum Nachbarhaus in teilweise sanierungsbedürftigen Zustand.

Im Preis inkludiert sind die Küche und Badeinrichtung.

In den "Dokumenten" befinden sich Pläne, der Bebauungsplan und die DAVE-Infos

Zur Lage!

Das Angebot befindet in der kleinen und feinen Siedlungsgemeinde "Oedt" und ist der Stadtgemeinde Traun zugehörig.

Die meisten Dinge für das alltägliche Leben sind vom Haus fußläufig erreichbar. Auch der bekannte Oedtsee und die Traunauen sind nur einige Minuten entfernt. Die Immobilie steht südlich gelegen von einer kleineren verkehrsberuhigten Zufahrtstraße.

Das Gebäude!

Ursprünglich wurde das Haus etwa im Jahr 1951 in ziegelmassiver Ausführung errichtet.

Wie zu dieser Zeit öfters vorgekommen wurde mit dem Nachbarhaus eine gekoppelte Bauweise gewählt.

Der große An-Zubau mit einer Doppelgarage war im Jahr 1974.

Im Zuge dessen wurden auch im bestehenden "Altbau" etliche Einrichtungen verändert. So entstanden auf 2 Geschosse etwa 200 m² Wohnfläche mit 8 Zimmern(inkl. Wohnzimmer)

Alt und Zubau sind teilunterkellert und bieten eine Menge Platz zum Lagern, werken oder dergleichen.

Auf Grund des Alters haben die Kellerräume die typische Feuchtigkeit.

Erwähnenswert wäre auch eine im Keller ehemals benützte Selchkammer und zur zusätzlichen Wasserversorgung eine Brunnenpumpe.

Das Bad und die Küche im Erdgeschoss sind schon in moderner Bauweise, aber auch der Rest in dieser Ebene ist in guten Zustand.

Vom schönen und großzügigen Wohnzimmer (32 m²) gelangt man zur verglasten Terrasse (Wintergarten) und von dort weiter in

den herrlichen Garten.

Einen weiteren Zutritt zu der grünen Oase gibt es vom "Altbau" oder über die Doppelgarage.

Ein nettes Detail vom Garten ist auch das kleine charmante (unterkellerte) Gartenhäuschen.

Das Obergeschoss bietet viel Platz zum Wohnen, sogar ein kleiner Balkon(Terrasse) ist vorhanden.

Wissenswertes!

Die Immobilie, speziell das Obergeschoss ist teils in einem sanierungswürdigen Allgemeinzustand.

Beheizt wurde bis dato mit elektrischen Radiatoren,- hier wäre ein Einbau einer neuen Heizung zum Empfehlen.

Bei starker Nachfrage und Kaufinteresse wird der Käufer über unser faires und bewährtes "DAVE" ermittelt.

Topfinanzierung bei Bedarf.

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. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:282.0 kWh/(m²a)Klasse Heizwärmebedarf:GFaktor
Gesamtenergieeffizienz:6.59Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:G