

## **Lebenswert inmitten der Stadt: Familienwohnung mit Terrasse im Graumann-Park**



**Objektnummer: 3522**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Graumannpark 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,78 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	6,83 m <sup>2</sup>
Keller:	3,06 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,69
Kaufpreis:	589.700,00 €
Infos zu Preis:	

TG-Stellplatz: 24.000 € TG-Stellplatz (barrierefrei): 33.600 €

### Provisionsangabe:

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Thomas Zitta**









**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2025

**BOSS  
IMMOBILIEN**  
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

Ihr Ansprechpartner:  
**Ing. Thomas Zitta, BA**

+43 664 85 85 218  
tz@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2025

**BOSS  
IMMOBILIEN**  
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

Ihr Ansprechpartner:  
**Tibor Hostnik**

+43 650 810 80 88  
th@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   



**ÖGVS | Gesellschaft für  
Verbraucherstudien GmbH**

GEPRÜFTE QUALITÄT

**Q** igysat

**HERAUSRAGENDER  
MAKLER 2025**

Prüfung von Service, Transparenz und regelmässigem  
Engagement, Test 07/2025, ogeust/6489

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2025

# GRAUMANN-PARK

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



**HAUS 5**      **TOP 0.4**  
**EBENE**      **EG**

VR	4.91 m <sup>2</sup>
WC	1.55 m <sup>2</sup>
AR	2.76 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	45.49 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	10.05 m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	9.42 m <sup>2</sup>
ZIMMER 3	10.75 m <sup>2</sup>
BAD 2	6.15 m <sup>2</sup>
SR	6.02 m <sup>2</sup>
GANG	6.16 m <sup>2</sup>
BAD 1	6.52 m <sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE**

**109.78 m<sup>2</sup>**

TERRASSE	45.78 m <sup>2</sup>
GARTEN	6.83 m <sup>2</sup>

**3,06 m<sup>2</sup>**



Raumhöhe ca. 270 cm  
ER=Einlagerungsraum / Kellerabteil  
Vorbehaltlich technischer Änderungen und baulicher Toleranzen. Naturmaße nehmen! Die hier dargestellten Maße sind laufende Ausstellungsbeschreibung. Die hier dargestellten Möbel, Küchen und Einrichtungsgegenstände sind nicht in der Grundausstattung enthalten.

Exklusiver Vertrieb durch:



BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2, 4050 Traun  
Tel.: +43 7229 66 336  
Mail: office@bossimmobilien.at

# Objektbeschreibung

## GRAUMANN-VIERTEL - DAS BESTE VON STADT UND LAND

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

### Das Graumann-Viertel wächst: 78 neue Wohnungen im Graumann-Park

Mit den neuen Eigentumswohnungen wird das Graumann-Viertel komplett. Direkt im autofreien Park des Viertels und im Zentrum der Stadt Traun gelegen bieten die Wohnungen:

- 35 – 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche (2-, 3- und 4-Raumwohnungen und exklusive Penthouses)
- Bis zu 2,80 Meter Raumhöhe
- Balkone und Terrassen
- Kostengünstige Grundwasser-Kühlung (Free-Cooling)
- Eine nachhaltige PV-Anlage
- Tiefgaragenplätze

Die Grünruhelage im Herzen von Traun bietet Ihnen viele Möglichkeiten:

- Entspannung in der Parkanlage des Graumann-Viertels mit rund 4.000 m<sup>2</sup> Grünfläche, über 200 Obstbäumen, Sträuchern und Kräutern
- Nahversorgung, Ärzte, Apotheken, Schulen u.v.m. fußläufig direkt vor der Haustüre
- Ein Mobilitätskonzept mit E-Bike- und E-Car-Sharing sowie großzügige Fahrradabstellräume mit Fahrradwerkstatt - **ausgezeichnet mit dem VCÖ-Mobilitätspreis**
- Zentrale Paketboxen
- Viele Freizeitmöglichkeiten in nächster Umgebung, wie zum Beispiel die Traun-Auen
- Optimale Verkehrsanbindungen, z.B. die direkte Straßenbahnverbindung nach Linz

Profitieren Sie außerdem von den Sicherheiten, die Ihnen eine Neubauwohnung im Graumann-Viertel bietet:

- Reduzierte Betriebskosten durch umweltfreundliche Energieversorgung
- Kaum Instandhaltungs- und Sanierungskosten
- Barrierefreiheit
- Modernste Sicherheitsstandards

- Für Anleger: Vorsteuerabzug und langfristige Wertsteigerung

Entdecken Sie Detailinformationen zu den neuen Eigentumswohnungen im Graumann-Viertel unter [www.graumannpark.at](http://www.graumannpark.at).

**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>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <125m  
Apotheke <200m  
Klinik <1.775m  
Krankenhaus <7.975m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <450m  
Schule <175m  
Universität <5.875m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <125m  
Einkaufszentrum <2.700m

#### **Sonstige**

Bank <150m  
Geldautomat <150m  
Post <450m  
Polizei <225m

#### **Verkehr**

Bus <150m  
Straßenbahn <200m  
Bahnhof <1.175m

Autobahnanschluss <2.300m  
Flughafen <4.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap