

Flores | großer Garten | Kaminofen



01 Titelbild

Objektnummer: 3630

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schulstraße 46
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	1965
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	123,95 m ²
Lagerfläche:	11,33 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	496,00 m ²
Keller:	40,44 m ²
Heizwärmebedarf:	199,20 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	287.000,00 €
Betriebskosten:	82,00 €
Infos zu Preis:	

Gasverbrauch ca. 3.200 kWh pro Jahr

Provisionsangabe:

10.332,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



»

Flores *lat. Blüten*

In ein wahres Blütenmeer verwandelt sich der Garten
danke altem Baumbestand.

«



Sofortbezug



360° Rundgang



Immobilien-Video





BOSS IMMOBILIEN





BOSS IMMOBILIEN
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

Finanzierung leicht gemacht!

Probleme bei der Finanzierung Ihrer Traumimmobilie? Mit unseren Finanzexperten sind Sie sicher **gut beraten**. Wir finden Ihre **individuelle Lösung!**

Jetzt clever finanzieren!





BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



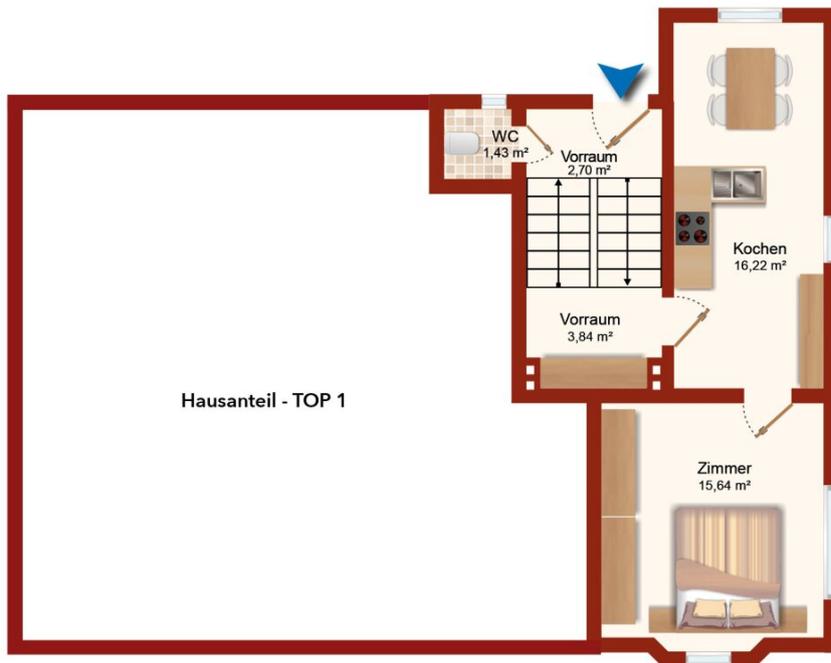
BELLEVUE
Best Property Award
2025



BOSS IMMOBILIEN
Marketing • Organisation • Service • Transparenz

Ihr Ansprechpartner:
Ing. Reinhard Diwald
+43 664 111 51 47
rd@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf [Twitter](#) [Facebook](#) [Instagram](#)



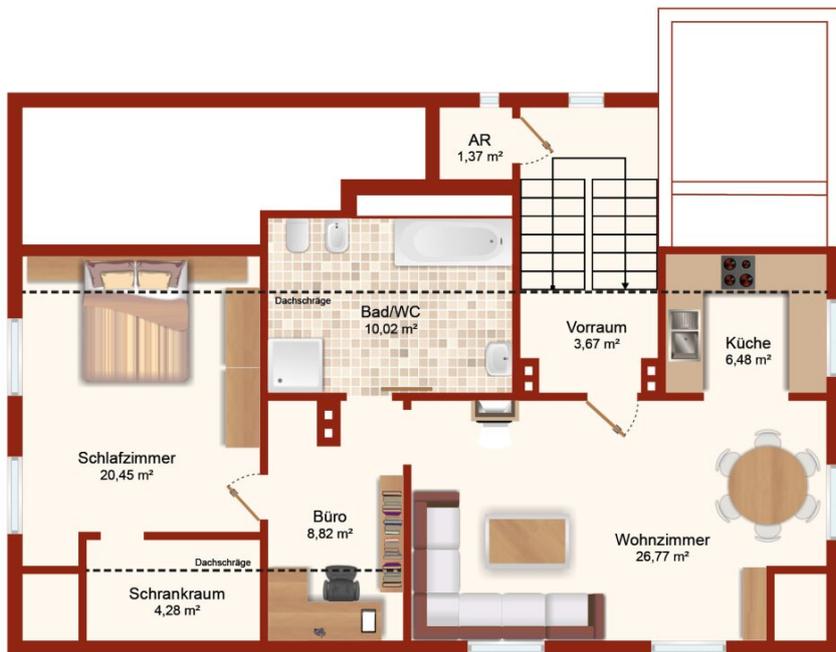
DG
EG
KG

124 m ²	4	496 m ²
Wohnfläche	Zimmer	Garten

Hausanteil - Top 2

Schulstr. 46, 4050 Traun

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.



DG
EG
KG

124 m²
Wohnfläche

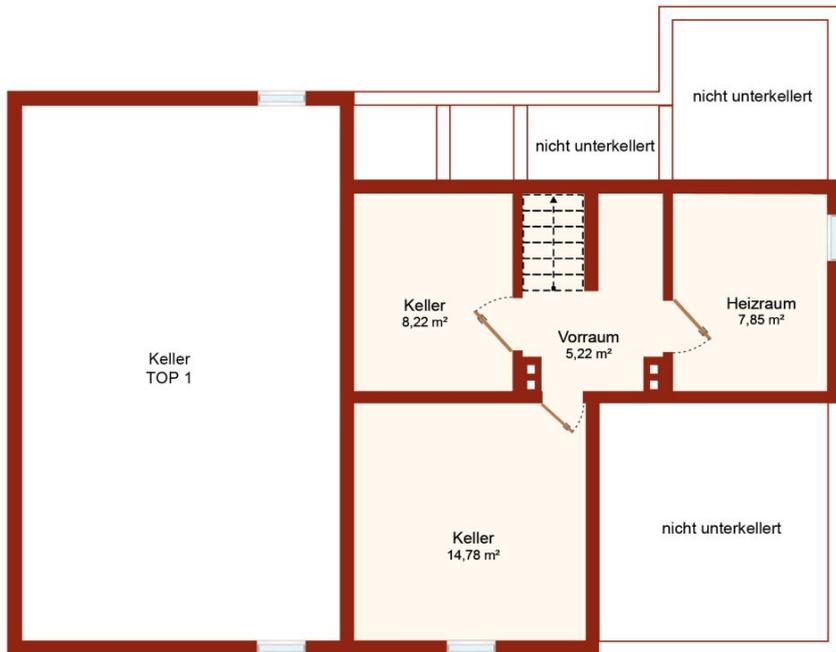
4
Zimmer

496 m²
Garten

Hausanteil - Top 2

Schulstr. 46, 4050 Traun

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.



DG
EG
KG

124 m²
Wohnfläche

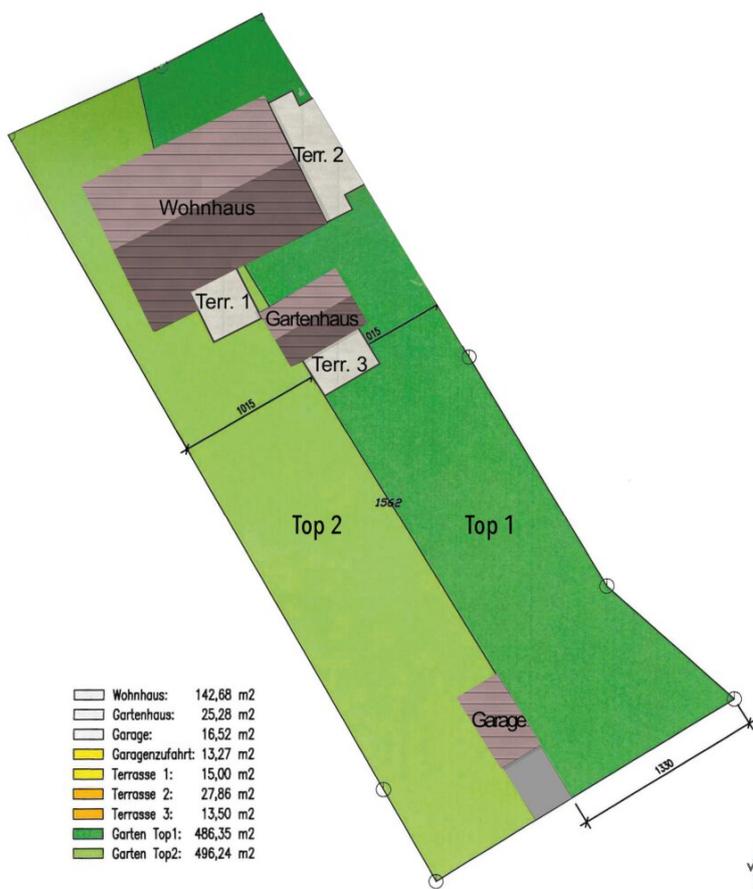
4
Zimmer

496 m²
Garten

Hausanteil - Top 2

Schulstr. 46, 4050 Traun

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.



124 m²	4	496 m²
Wohnfläche	Zimmer	Garten

Hausanteil - Top 2
 Schulstr. 46, 4050 Traun

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

Objektbeschreibung

> Haus-Anteil | Traun | Kaufen <

Besichtigungen ab 19.7.2025, nach Vereinbarung, nutzen Sie die Zwischenzeit um die Finanzierbarkeit zu überprüfen.

Willkommen in Ihrem womöglich neuen Zuhause – einem charmanten Hausanteil mit viel Potenzial, das eingebettet in eine idyllische Umgebung zum Verweilen einlädt. Umgeben von viel Grün ist dieser Hausanteil ein wahres Paradies für Naturliebhaber und Hobbygärtner. Das ursprüngliche Gebäude stammt aus dem Jahr 1952 und wurde 1965 durch einen Anbau erweitert. Der Grundstücksanteil umfasst etwa 600 m².

Die rund 123 m² Wohnfläche verteilen sich auf zwei Etagen und bieten mit vier gut geschnittenen Zimmern ausreichend Platz für Familie, Gäste oder die individuelle Entfaltung. Besonders in den kalten Monaten verbreiten zwei stilvolle Holzöfen wohlige Wärme und eine unvergleichliche Atmosphäre. Ergänzt wird das Heizsystem durch eine effiziente Gas-Zentralheizung, die für zusätzlichen Komfort sorgt.

Ein wahres Highlight dieser Immobilie ist der großzügige Garten – ein echtes Naturidyll mit altem Obstbaumbestand, das nicht nur Erholung bietet, sondern auch zur kreativen Gestaltung einlädt. Genießen Sie sonnige Nachmittage unter Apfel- oder Zwetschgenbäumen, pflanzen Sie Ihr eigenes Gemüse oder lassen Sie Platz für einen Pool, der heiße Sommertage noch schöner macht. Auch eine große Terrasse oder eine gemütliche Grillstelle mit Feuerstelle lassen sich hier wunderbar realisieren – perfekt für gesellige Abende mit Familie und Freunden unter freiem Himmel.

Abgerundet wird das Wohnangebot durch einen praktischen Keller mit viel Stauraum, eine eigene Garage sowie einen zusätzlichen Stellplatz – ideal für den Alltag und zugleich ein Plus an Komfort.

Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Siedlung, im Trauner Stadtteil St. Dionysen. Genießen Sie die Ruhe im eigenen Zuhause oder das pulsierende Leben im Trauner Zentrum, welches Sie in nur wenigen Minuten erreichen. Hier finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Post, Banken, Restaurants und Cafés, sowie das neue Kulturzentrum mit zahlreichen Veranstaltungen.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und zum Trauner Bahnhof spazieren Sie ungefähr 10 Minuten. Von dort aus gelangen Sie schnell ins Linzer Stadtzentrum oder raus in die Natur Richtung Kirchdorf und in die Urlaubsregion Pyhrn-Priel.

Auch die Straßenbahn nach Linz erreichen Sie in nur 15 Minuten zu Fuß oder noch

schneller mit dem City-Bus.

Auf dem großen Kinderspiel- und Fußballplatz können sich die Kinder nach Herzenslust austoben. Auch der Tennisverein ist in unmittelbarer Nähe.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <725m

Apotheke <175m

Krankenhaus <7.250m

Klinik <1.025m

Kinder & Schulen

Kindergarten <325m

Schule <275m

Universität <5.125m

Höhere Schule <9.325m

Nahversorgung

Supermarkt <400m

Bäckerei <700m

Einkaufszentrum <2.125m

Sonstige

Bank <550m

Geldautomat <550m

Post <750m

Polizei <725m

Verkehr

Bus <175m

Straßenbahn <775m

Bahnhof <650m

Autobahnanschluss <2.875m

Flughafen <4.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap