

Wohngenuss in Traun mit 3 Schlafzimmern



Wohn-Essbereich

Objektnummer: 0004006478

Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	1996
Wohnfläche:	86,16 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	10,14 m ²
Heizwärmebedarf:	C 58,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	325.000,00 €
Betriebskosten:	167,19 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Victoria Doppelmeier

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH
Europaplatz 1a
4020 Linz

T +43 50 6596 8002 8002









Objektbeschreibung

Diese großzügige und **helle 4-Zimmer-Eigentumswohnung** befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Traun. Das Objekt liegt im **2. Obergeschoss** eines gepflegten Mehrparteienhauses und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine freundliche Wohnatmosphäre.

Die Wohnung bietet auf ca. **86 m² Wohnfläche** ein komfortables Zuhause für Familien, Paare oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf Lebensqualität und Lage legen.

Raumaufteilung:

- **Großzügiger Wohn- und Essbereich** mit Zugang zum Balkon
- **Ausgestattete Küche** mit allen Anschlüssen und ausreichend Stauraum
- **Drei Schlafzimmer** – flexibel nutzbar als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer
- **Badezimmer** mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- **Separates WC**
- **Vorraum und Abstellraum**

Der **Süd-Balkon** bietet einen herrlichen Ausblick ins **Grüne** und lädt zum Entspannen ein.

Ein **Landesdarlehen** in Höhe von EUR 40.215,90 ist noch offen. Dieses wird derzeit über die Betriebskosten abgerechnet. Die Höhe der obigenannten Restschuld setzt voraus, dass die monatlichen Akontozahlungen (derzeit EUR 567,96) bis einschließlich Dezember 2025 geleistet werden. Die Darlehensrückzahlung kann halbjährlich per 1.2. und 1.8. durchgeführt werden, sofern sie 4 Wochen vorher schriftlich bekanntgegeben wurden. *Laufzeit: 2032*

Das Darlehen ist im Kaufpreis inkludiert.

Kaufpreis Wohnung: EUR 284.784,10

Übernahme Darlehen: EUR 40.215,90

Gesamtkaufpreis: EUR 325.000,00

Die Liegenschaft soll in den kommenden Jahren saniert werden. Hierzu erhalten Sie nähere Informationen von der Hausverwaltung. **Rücklagenstand** per 29.10.2025 EUR

164.633,45

Die **Keplerstraße** zählt zu den gefragtesten Wohngegenden in Traun. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Freizeitangebote.

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist hervorragend: Bus, Zug und Straßenbahn sind in wenigen Minuten erreichbar, die **Autobahnauffahrt A1** ist nur ca. 5 Minuten entfernt.

Interesse geweckt? Rufen Sie uns an!

Druck- und Satzfehler vorbehalten

nicht barrierefrei