

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Traun

### Einfamilienhaus in Traun



Objekt-Nr. OM-419996

#### Doppelhaushälfte

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:  
Helmut

4050 Traun  
Oberösterreich  
Österreich

Baujahr	1975	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	255,00 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	116,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	196,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Haus in TOP-Lage in Traun/St. Martin!

Ein paar Stufen führen zum Eingang, von dort gelangt man in einen Windfang und den Gang zu den Zimmern im EG. Man gelangt hier auch über die Innenstiege in den Keller sowie über eine offene Holzstiege in das OG.

Erdgeschoss:

großzügiges Wohnzimmer mit gemauertem Kachelofen, Esszimmer, Küche, Tageslicht-Bad mit WC und Dusche

Obergeschoss:

3 Zimmer und ein Schrankzimmer, Tageslicht-Bad mit WC und Badewanne

das Haus wurde 1975 erbaut, 2010 / 2011 Generalsanierung:

alle Fenster, Haustüre und Böden erneuert, neue Rollläden/Markisen und

Fliegengitter montiert, Sanitär- und Heizungsinstallationen neu,

Kachelofen errichtet, Zentralstaubsauganlage, Holzstiege aufgearbeitet, Vollwärmeschutz, Carport neu eingedeckt

2024:

- Gastherme getauscht
- Sickerschächte für Dachablauf neu gegraben und versetzt auf Hausvorderseite und Hausrückseite

Heizwärmebedarf laut Energieausweis von 2011:

HWB-ref. = 72,3 kWh/m²a

aktueller Energieausweis derzeit in Arbeit!

## Ausstattung

Zusammenfassung:

Garagenplätze: 1

Carportplätze: 1

Anzahl Stellplätze: 1

Anzahl Badezimmer: 2

Verfügbar ab: nach Vereinbarung

Baujahr: 1975

Anzahl WC: 2

Boden: Fliesenboden

Boden: Parkettboden

Heizung: Zentralheizung

Heizungsart: Gasheizung

Heizungsart: Kachelofen mit Ofenbank

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Kamin

## **Sonstiges**

Überzeugen Sie sich persönlich von der angenehmen Wohnatmosphäre dieser charmanten Doppelhaushälfte. Für Ihre Anfragen wenden Sie sich bitte über den Kontakt in dieser Anzeige!

KEINE MAKLER ERWÜNSCHT!

Makleranfragen werden nicht beantwortet - Privatverkauf!

## **Lage**

Das Haus liegt in einer ruhigen Seitenstraße in sehr guter Wohnlage.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, öffentliche Verkehrsmittel

(ÖBB und LinzAG Bus) sowie Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Haus Vorderseite



Haus Rückseite



# Exposé - Galerie



EG Durchgang Wohnzimmer



EG Bad



EG Dusche

# Exposé - Galerie



Stiegenaufgang ins OG



OG Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer 2



OG Schrankraum



# Exposé - Galerie



OG Badewanne



OG Diele



# Exposé - Galerie



OG Diele