



Mein Haus Immobilien GmbH
Leondinger Straße 50
4050 Traun
Mobil: 0043-664-4509058
Telefon: 07229-23 444-0
E-Mail: stefan.huber@meinhaus-immo.at
Website: www.meinhaus-immo.at

Sehr geehrter Kaufinteressent!
Sehr geehrte Kaufinteressentin!

Unverbindliches Angebot

Vielen Dank für Ihr Interesse. Anbei finden Sie nähere Informationen zu Ihrer Traumimmobilie. Bei Rückfragen oder für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Ihr Ansprechpartner
Herr Stefan Huber
Fa. Mein Haus Immobilien GmbH
stefan.huber@meinhaus-immo.at
Mobil: 0664 450 90 58
Telefon: 07229-23 444-0



Immobilie: IMH115-Top-16
Urbaner Lifestyle trifft SchlossParkTraun

Adresse: Kremstalstraße/Ecke Obere Dorfstraße
4050 Traun

Merkmale & Lage

Art der Immobilie:		Mit Grünblick:	ja
Baujahr:	2020-2022	Mit Ausblick:	ja
Bauart:	Wohnbeton/Massiv	Stockwerk:	3.Obergeschoss
Dachform:	Flachdach	Heizungsart:	Fußbodenzentralheizung
Baustil:	moderner Wohnbau	Energiequelle Heizung:	Fernwärme
Energietyt:	Optimalenergiehaus	Kühlung:	Betonkernaktivierung
Bebaubar nach:	Bebauungsplan		Fußbödenkühlung
Fassadengliederung:	stark geglied. Fassade	Energiequelle Lüftung:	-
Beziehbar ab:	Frühjahr 2022	Raumhöhe:	2,60
Gebäudezustand:	Neubau/Erstbezug	Energieausweisart:	Bedarf
Neuwertig:	ja	Energieausweis Ausstellung:	-
Sanierungsart:	Neubau/unsaniert	Energieausweis gültig bis:	-
Gebäudezustand:	Neubau/Erstbezug	Heizwärmebedarf (HWB):	-
Erschließung:	voll erschlossen	Klasse Heizwärmebedarf:	-
Erschließungsumfang:	Fernwärme, Wasser, Internet, Kanal	Gesamtenergieeffizienzfaktor:	-
Altlasten:	keine	Klasse Gesamtenergieeff.-Fakt.: -	-
Lärmbelästigung:	gering/mäßig	Primärenergiebedarf (PEB):	-
Lagequalität:	sehr gut	Kennwert für CO2:	-
Lage im Gebiet:	Stadtkern	Schutzzone:	ja
Barrierefrei:	ja	Senioren geeignet:	Ja
Orientierung Haupträume:	Südwest	Familien geeignet:	ja
Distanz zum Zentrum	00.19 km	Teilw. Büronutzung mögl.:	nein
Distanz zum Flughafen:	05.20 Km		
Distanz zum Bahnhof:	01.70 Km	Distanz zum Gymnasium:	01.20 Km
Distanz zur Autobahn:	02.60 Km	Distanz zu Wandergebiete:	00.75 Km
Distanz zum Bus:	00.16 Km	Distanz zur Volksschule:	00.30 Km
Distanz zum Einkauf:	00.50 Km	Distanz zum Hort:	02.20 Km
Distanz zu Gaststätten:	00.45 Km	Distanz zur Gesamtschule:	00.00 Km
Distanz zu Sportanlagen:	03.00 Km	Distanz zum NM-Schule:	00.65 Km
Distanz zum Kindergarten:	03.30 Km	Distanz zu Naherholung:	00.75 Km
		Distanz zum See:	01.40 Km
		Distanz zu Skigebiet:	00.00 Km

Flächen & Ausstattung

Wohnfläche:	122.16 m ²	Balkone Anzahl:	-
Nutzfläche:	156.94 m ²	Balkone Fläche:	-
Fläche verbaut:	000.00 m ²	Balkon Ausrichtung:	-
Grundstücksfläche:	-	Loggien Fläche:	-
Gartenfläche ca. m ² :	-	Loggian Anzahl:	-
Unterkellert:	-	Loggien Ausrichtung:	Nordwesten
Kellerabteil:	4.64 m ²	Terrasse Anzahl:	1
Zimmer, Anzahl:	4	Terrassenfläche gesamt:	34.78m ²
Zimmer getrennt begehbar:	ja	Terrasse Ausrichtung:	-
Einliegerwohnung vorh.:	nein	Garagenplätze, Anzahl:	2
Nebenträume Anzahl:	2	Tiefgaragenplätze Fläche ca:	2x 12.50m ²
Lift:	ja	Tiefgaragenplätze:	Eigentum
Anzahl Schlafzimmer:	3	Abstellplätze/Carport Anzahl:	-
Anzahl Badezimmer:	1	Abstellplätze Fläche:	-
Anzahl WC:	1	Abstellplätze:	-

Technische Ausstattung und Sonderausstattungen

BAD

Dusche:	ja
Wanne:	ja
WC:	nein (Separat)
Fenster:	nein
Waschmaschinenanschluss	nein (im Abstellraum)

KÜCHE

Einbauküche:	nein
Offen zum Wohnraum:	ja
Speisekammer/AR:	ja

FUSSBÖDEN

Fliesen:	ja (je Ausstattung)
Stein:	ja (je Ausstattung)
Parkett:	ja (je Ausstattung)

AUSRICHTUNG TERRASSEN

Nord:	ja
Ost:	-
Süd:	-
West:	ja

Allgemeine Ausstattung Anlage

freie Abstellplätze:	nein
Trockenraum:	ja
Fahrradraum:	ja
Spielplatz:	ja
Müllraum:	ja
Haustiere erlaubt	ja

Allgemeine Ausstattung Anlage

Kabel/Sat-TV Anschluss:	ja
DVBT:	ja
DV-Verkabelung:	k.A.
Glasfaser-Internet:	ja
Breitbandzugang:	k.A.
UMTS Empfang:	k.A.
Telefon vorhanden:	-
BUS-System:	nein
Kabelkanäle:	nein
Alarmanlage:	nein
Kamera:	nein
Polizeiruf:	nein
Rolläden:	nein
Elekt.Raffstores:	ja
Staubsaugeranlage:	nein
Wohnraumlüftung:	nein
Klimaanlage:	nein
Barrierefrei:	ja
Wintergarten:	nein
Tischherd:	nein
Fitnessraum:	nein
Schwimmbad:	nein
Whirlpool:	nein
Sauna:	nein

Markierungen mit Stern bedeuten, dass diese Ausstattung gegen Aufpreis möglich ist

Preise

Kaufpreis schlüsselfertig:	478.400 EUR
Exkl. 2xTiefgaragenplatz je	19.000 EUR

KAUFNEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	00.000.00 EUR
Grundbucheintragungsgeb.	0.000.00 EUR
Vertragserrichtung	0.000.00 EUR
Gesamt	00.000.00 EUR

HERZLICH WILLKOMMEN AM SCHLOSSPARK – IHR PERFEKTER LEBENSMITTELPUNKT IN TRAUN

DAS PROJEKT

Wenn es um die eigenen vier Wände geht, sollte man sich nicht mit halben Sachen zufriedengeben. Schon gar nicht, wenn man nach einer dauerhaften, perfekten Lösung sucht. Wir laden Sie herzlich dazu ein, gemeinsam Ihr individuelles neues Zuhause in einer der besten Wohnlagen von Traun zu gestalten.

Auf einem der letzten bebaubaren Grundstücke im Stadtkern von Traun, entstehen **vis-à-vis vom Schloss Traun, 27 Neubau-Eigentumswohnungen** in Optimalenergiebauweise. Das, vom Architekturbüro arkade zt gmbh entworfene Wohnprojekt, besticht durch **raffinierte Grundrisse, aufregende Architektur in geschichtsträchtiger Umgebung**, wo Sie sich auf Anhieb ganz zuhause fühlen werden.

Der **außergewöhnliche Standort** am **SCHLOSSPARK TRAUN** liegend, **inmitten bester Infrastruktur**, wird Sie mehr als begeistern und **alle Vorteile modernen, urbanen Wohnens wieder spiegeln**.

DIE LAGE

Traun, ist nach Leonding die 2.größte der Speckgürtelgemeinden im Großraum Linz und die 5 größte Stadt von ganz Oberösterreich. Traun ist ein beliebter Wohnort geworden, da die Stadt über eine sehr gute Infrastruktur, hohe Wohnqualität, schulische Einrichtungen, große Einkaufsmöglichkeiten, viele sportliche sowie kulturelle Angebote, Bezirksbehörden, eine rasche Verkehrsanbindung an die nahe Landeshauptstadt Linz und an die Autobahnen A1 und A25 verfügt. Im Süden begrenzt der Fluss Traun das Gemeindegebiet und im Norden die Wiener Straße (B 1).

Zunächst zur unmittelbaren Wohnlage der Wohnungen. Diese werden, wie eingangs erwähnt auf einem Grundstück **direkt neben dem herrlich angelegten Schloss-Park-Traun errichtet**. Von ihrem neuen Zuhause haben Sie (fast) **alles in fußläufiger Entfernung inkl. Straßenbahnhaltestelle Schloss Traun der Linie 4**.

Die nächstgelegene Autobahnauffahrt Haid erreicht man in 2.5 km.

- | | |
|-------------------------|-------|
| • Nach Linz/Hauptplatz | 14 Km |
| • Marchtrenk | 11 KM |
| • Nach Wels/Hauptplatz | 19 KM |
| • Nach Enns/Hauptplatz | 23 KM |
| • Nach Steyr/Hauptplatz | 30 KM |

DIE INFRASTRUKTUR

Da Traun über eine hervorragende Infrastruktur verfügt, würde es den Rahmen sprengen, Ihnen hier alles aufzuzählen. Ein paar Tipps und Hinweise möchten wir Ihnen aber schon jetzt geben, was sich in der unmittelbaren Umgebung ihres neuen Zuhauses befindet. **Fußläufig erreichen Sie** in nicht mal 5min den schön gestalteten **Hauptplatz von Traun**. **Sternförmig rund um den Hauptplatz** finden Sie **eine Vielzahl** an unterschiedlichsten **Einrichtungen und Einkaufsgelegenheiten aller Kategorien**.

Der **jeden Freitagnachmittag** in der ehemaligen Fußgängerzone (Linzer Straße) abgehaltene **Bauernmarkt mit vielen regionalen Spezialitäten**, ist ein Anziehungspunkt für die Bevölkerung Trauns und der Umgebung. Am **letzten Samstag im Juli** findet jedes Jahr im Stadtzentrum, das beliebte **„Traun-Vinum“** statt, wobei die **besten Winzer Österreichs ihre besten Weine vorstellen** und ausschenken. Weiters sind die **Einkaufscitys „Pluscity und das Haidcenter“** in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Neben der guten infrastrukturellen Versorgung können Sie auch auf ein **reichhaltiges, kulturelles und gastronomisches Angebot in Traun** bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft zu ihrem neuen Zuhause zurückgreifen.

Nur einen **Steinwurf neben dem Schloss Traun** entfernt, befindet sich der **„Kultur.Park.Traun Spinnerei“**. In der **„Spinnerei“** werden den Gästen Kabarett, Kleinkunst, Konzerte (z. B. Rock, Pop, Alternative, a cappella), Theaterprojekte der Trauner Schulen und Weiteres angeboten. Weitere Kulturelle Veranstaltungen finden Sie auch **in der Galerie Traun** und im **Schloss Traun**.

Im Frühsommer finden die **„Trauner-Kulturtage“** statt und Im Sommer werden unter dem Titel **„FR.I.Z.“ (Freitag im Zentrum)** open-air Rock-Konzerte auf dem Pfarrplatz abgehalten. **Traun belebt!**

Kulinarische Genüsse finden Sie in der **Trattoria Geppetto** (3min Fußweg). Hier erleben Sie Italien pur – nicht nur **sämtliche Zutaten der Speisen** werden zweimal wöchentlich **direkt aus Italien** angeliefert, auch alle Mitarbeiter stammen aus verschiedensten Teilen Italiens. **Das ist Italien pur!** Auch die **Trauner Schmankerlhütte** (2min), die **FAB Kantine im Glashaus** (2min) und das **Restaurant Schloss Traun** (2min), mit seinem einladenden Gastgarten inmitten dem Schlossambiente lädt zum Verweilen ein. Ein weiterer kulinarischer Tipp ist das **„SUDHAUS TRAUN“** (3min). Hier genießen Sie **regionale Jausenschmankerl** und trinken dazu **hausgebraute Bierspezialitäten** nach alten Rezepten und feinste Destillatspirituosen. **Und alles quasi ums Eck von ihrem neuen Zuhause.**

DIE FREIZEIT UND KINDEREINRICHTUNGEN

Die Gemeinde Traun verfügt über eine große Auswahl an Schul- und Betreuungseinrichtungen. 9 Kindergärten, sowie 2 Pfarrcaritas-Kindergärten, 5 Kinderhorte mit Krabbelstuben und Tagesmütter, 4 Volksschulen, 2 Mittelschulen, 1 Polytechnische Schule, 1 integrative Ganztageschule. Für die Oberstufen gibt es 1 Bundeshandelsakademie und -schule, 1 Bundesrealgymnasium und 1 Höhere technische Lehranstalt und Fachschule für Informations- und Kommunikationstechnologie/Datenverarbeitung.

Zu den wichtigsten Freizeiteinrichtungen von Traun zählen das **Badezentrum Traun mit seinem Hallenbad, Freibad, seiner Saunawelt und der Eishalle**, sowie der sich gleich daneben befindliche **Oedter See**, welcher im Sommer tausende Badegäste anlockt. Hier gibt es auch Zwei Beachvolleyballplätze, sowie den Renata Hönisch Motorik Park. Ein **besonderes Erlebnis ist der wunderbare Palmenstrand am See**. Jung und Alt aus Nah und Fern strömen zum Badensee **Traun/Oedt** um an Oberösterreichs einzigartigem Sandstrand

„Red Coconut Beach“ karibisches Flair zu genießen.

Kennen Sie den BIKE-PARK am Oedter See?

Auf einer Fläche von 6.000 m² erstreckt sich **Oberösterreichs größte und vielseitigste Bike Anlage**. Von einem 5 m hohen Starthügel aus kann jeder auf einer der sieben verschiedenen Strecken sein Können auf dem Bike unter Beweis stellen - egal ob Anfänger oder Profi.

Kinderspielplätze / Ballwiesen, Parks, wie der Gablerpark, der Schlosspark, diverse Rad- und Wanderwege in die Traunauen, Streetballplätze, Waldlehrpfad, eine Asphaltstockhalle und das Sportzentrum Traun runden das abwechslungsreiche Freizeitangebot ab.

Das sehr gute **Gemeindezusammen-Leben** erkennt man in Traun auch an der regen Vereinstätigkeit **mit fast unglaublichen 100 Vereinen**, welche im Sportbereich durch die Dachverbände ASKÖ/UNION/DSG gut strukturiert sind. Neben den Sportvereinen bilden die zahlreichen Musik- und Kulturvereine, die Spitze der Vereine.

DAS FAZIT

Nur **wenige Wohnlagen außerhalb von Linz**, können auf so eine **große Auswahl an Infrastruktur, Sport- und kulturellen Angebote zurückgreifen**. In **Kombination** mit seiner ausgesprochen **seltenen Wohnlage**, angrenzend an **dass Schloss Traun und seinem Park**, erwerben Sie eine **wertbeständige, moderne und attraktive Neubauimmobilie – „ein Zuhause in einer pulsierenden Stadt“!**

Gerne stehe wir für alle Anliegen persönlich unter 0664 450 90 58 zur Verfügung.

Rufen Sie gleich an und vereinbaren Sie mit uns einen ersten **KENNERLERNTERMIN**.

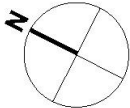






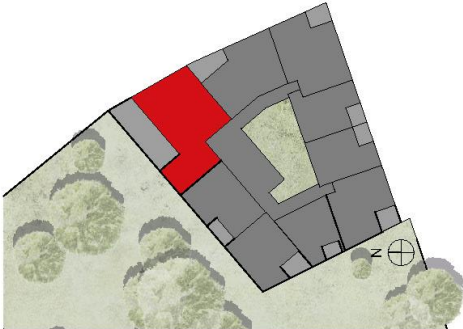
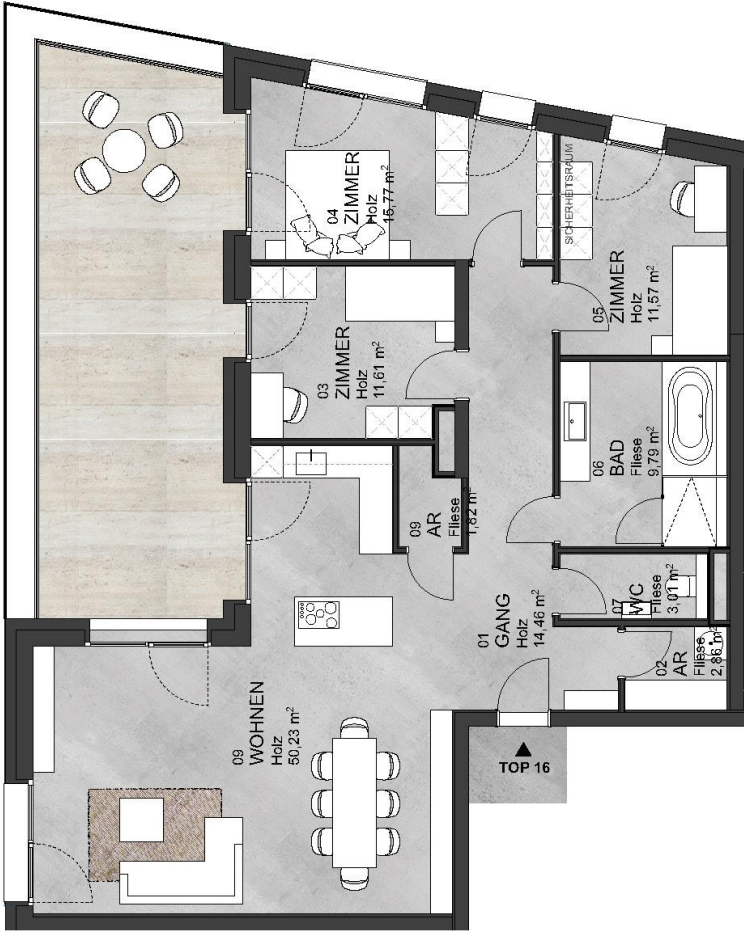
Wichtiger Hinweis

Die dargestellte 3D-Grundriss der Wohnung ist eine Visualisierung. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv. Veränderungen bzw. Anpassungen bei Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie bei den einzelnen Grundrissen vorbehalten. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung des Grundrisses der Wohnung ist daher ausgeschlossen!



TOP 16
AMSCHLOSSPARKTRAUN

A R K D



RAUMNR.	RAUMBEZEICHNUNG	ST
TOP 16		
16.01	Gang	14,46
16.03	Zimmer	11,61
16.04	Zimmer	16,77
16.05	Zimmer	11,57
16.06	Bad	9,79
16.07	WC	3,01
16.02	AR	2,86
16.08	Wohnen	50,23
16.09	AR	2,86
	NRF m²	122,16
	TERRASSE TOP 16	34,78
	TOP 16 Gesamt	156,94

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.
Mit herzlichen Grüßen aus Traun



Herr Stefan Huber
Fa. Mein Haus Immobilien GmbH
stefan.huber@meinhaus-immo.at
Mobil: 0664 450 90 58
Telefon: 07229-23 444-0



Bitte nehmen sie zur Kenntnis, dass wir nur Anfragen unter Angabe Ihres vollständigen Namens, der vollständigen Adresse und Ihrer Telefonnummer, wo wir sie erreichen können beantworten werden!

Das Wohnprojekt wird von der MEIN HAUS Immobilien GmbH Leondinger Straße 50, 4050 Traun und der Baufirma Bauträger/Generalunternehmer HABAU Hoch- und Tiefbau GmbH Greiner Straße 63, 4320 Perg realisiert. Die Errichtung und finanzielle Abwicklung erfolgt nach dem BTVG (Bauvertragsgesetz)

Der Interessent bestätigt, dass ihm heute von der Fa. Mein Haus Immobilien GmbH, das in diesem Exposé näher beschriebene Objekt unverbindlich **zum Kauf** angeboten wurde. Diese Geschäftsgelegenheit war dem Interessenten bisher noch nicht bekannt. Die Fa. Mein Haus Immobilien GmbH weist weiters darauf hin, dass Sie zwecks Geschäftsgebrauch nicht als Doppelmakler tätig ist. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und der Unterlagen die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Alle Angebote sind unverbindlich und freibleibend. Betriebskostenangaben sind Erfahrungswerte und können von den angegebenen Werten abweichen.

Vom/von den Käufer(n) ist im Erfolgsfalle bei Kauf der angebotenen Immobilie **kein Vermittlungshonorar** zu bezahlen. Der/die Interessent(en) verzichten auf ihr 14tägiges Rücktrittsrecht laut § 11 FAGG und beauftragen sofort die Fa. Huber Immobilien OG mit der Zusendung/Übermittlung von diversen Verkaufs –und Marketingunterlagen der von Ihnen angefragten und zu veräußernden Immobilie. Eine diesbezügliche Kaufnebenkostenübersicht, wurden dem/den Kaufinteressent(en) persönlich vor Ort überreicht bzw. im E-Mailangebot mit geschickt.