



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](mailto:stefan.huber@meinhaus-immo.at)  
Website: [www.meinhaus-immo.at](http://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](mailto:stefan.huber@meinhaus-immo.at)  
Mobil: 0664 450 90 58  
Telefon: 07229-23 444-0



**Immobilie:** IMH115-Top-2  
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:  | 1.Obergeschoss                          |
| Dachform:                 | Flachdach                             | Heizungsart:  | Fußbodenzentralheizung                  |
| Baustil:                  | moderner Wohnbau                      | Energiequelle Heizung:  | Fernwärme                               |
| Energietyt:               | Optimalenergiehaus                    | Kühlung:  | Betonkernaktivierung<br>Fußbödenkühlung |
| Bebaubar nach:            | Bebauungsplan                         | Energiequelle Lüftung:  | -                                       |
| Fassadengliederung:       | stark geglied. Fassade                | Raumhöhe:   | 2,60                                    |
| Beziehbar ab:             | Frühjahr 2022                         | Energieausweisart:  | Bedarf                                  |
| Gebäudezustand:           | Neubau/Erstbezug                      | Energieausweis Ausstellung:                                   | -                                       |
| Neuwertig:                | ja                                    | Energieausweis gültig bis:                                    | -                                       |
| Sanierungsart:            | Neubau/unsaniert                      | Heizwärmebedarf (HWB):  | -                                       |
| Gebäudezustand:           | Neubau/Erstbezug                      | Klasse Heizwärmebedarf:                                       | -                                       |
| Erschließung:             | voll erschlossen                      | Gesamtenergieeffizienzfaktor:                                 | -                                       |
| Erschließungsumfang:      | Fernwärme,<br>Wasser, Internet, Kanal | Klasse Gesamtenergieeff.-Fakt.:<br>Primärenergiebedarf (PEB): | -                                       |
| Altlasten:                | keine                                 | Kennwert für CO2:   | -                                       |
| Lärmbelästigung:          | gering/mäßig                          | Schutzzone:   | ja                                      |
| Lagequalität:             | sehr gut                              | Senioren geeignet:  | Ja                                      |
| Lage im Gebiet:           | Stadtkern                             | Familien geeignet:  | ja                                      |
| Barrierefrei:             | ja                                    | Teilw. Büronutzung mögl.:                                     | nein                                    |
| Orientierung Haupträume:  | Südwest                               | Distanz zum Gymnasium:  | 01.20 Km                                |
| Distanz zum Zentrum       | 00.19 km                              | Distanz zu Wandergebiete:                                     | 00.75 Km                                |
| Distanz zum Flughafen:    | 05.20 Km                              | Distanz zur Volksschule:                                      | 00.30 Km                                |
| Distanz zum Bahnhof:      | 01.70 Km                              | Distanz zum Hort:   | 02.20 Km                                |
| Distanz zur Autobahn:     | 02.60 Km                              | Distanz zur Gesamtschule:                                     | 00.00 Km                                |
| Distanz zum Bus:          | 00.16 Km                              | Distanz zum NM-Schule:  | 00.65 Km                                |
| Distanz zum Einkauf:      | 00.50 Km                              | Distanz zu Naherholung:                                       | 00.75 Km                                |
| Distanz zu Gaststätten:   | 00.45 Km                              | Distanz zum See:  | 01.40 Km                                |
| Distanz zu Sportanlagen:  | 03.00 Km                              | Distanz zu Skigebiet:   | 00.00 Km                                |
| Distanz zum Kindergarten: | 03.30 Km                              |   |   |

## Flächen & Ausstattung

|                                   |                       |                               |                        |
|-----------------------------------|-----------------------|-------------------------------|------------------------|
| Wohnfläche:                       | 76.63 m <sup>2</sup>  | Balkone Anzahl:               | -                      |
| Nutzfläche:                       | 86.64 m <sup>2</sup>  | Balkone Fläche:               | -                      |
| Fläche verbaut:                   | 000.00 m <sup>2</sup> | Balkon Ausrichtung:           | -                      |
| Grundstücksfläche:                | -                     | Loggien Fläche:               | 10.01m <sup>2</sup>    |
| Gartenfläche ca. m <sup>2</sup> : | -                     | Loggian Anzahl:               | 1                      |
| Unterkellert:                     | -                     | Loggien Ausrichtung:          | West                   |
| Kellerabteil:                     | 3.85 m <sup>2</sup>   | Terrasse Anzahl:              | -                      |
| Zimmer, Anzahl:                   | 3                     | Terrassenfläche gesamt:       | -                      |
| Zimmer getrennt begehbar:         | ja                    | Terrasse Ausrichtung:         | -                      |
| Einliegerwohnung vorh.:           | nein                  | Garagenplätze, Anzahl:        | 1                      |
| Nebenträume Anzahl:               | 1                     | Tiefgaragenplätze Fläche ca:  | 1x 12.50m <sup>2</sup> |
| Lift:                             | ja                    | Tiefgaragenplätze:            | Eigentum               |
| Anzahl Schlafzimmer:              | 2                     | Abstellplätze/Carport Anzahl: | -                      |
| Anzahl Badezimmer:                | 1                     | Abstellplätze Fläche:         | -                      |
| Anzahl WC:                        | 1                     | Abstellplätze:                | -                      |

## Technische Ausstattung und Sonderausstattungen

### BAD

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Dusche:                 | ja             |
| Wanne:                  | nein           |
| WC:                     | nein (separat) |
| Fenster:                | nein           |
| Waschmaschinenanschluss | ja             |

### 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: | - |
| Ost:  | - |
| Süd:  | - |
| West: | - |

### 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:  | 298.500 EUR |
| Exkl. 2xTiefgaragenplatz je | 38.000 EUR  |

### KAUFNEBENKOSTEN

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| Grunderwerbsteuer         | 00.000.00 EUR        |
| Grundbucheintragungsgeb.  | 0.000.00 EUR         |
| <u>Vertragserrichtung</u> | <u>0.000.00 EUR</u>  |
| <b>Gesamt</b>             | <b>00.000.00 EUR</b> |

## Beschreibung

### 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**.

## Beschreibung

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 Destillatspirituosens. **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 Badesee **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 m<sup>2</sup> 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 **das 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.

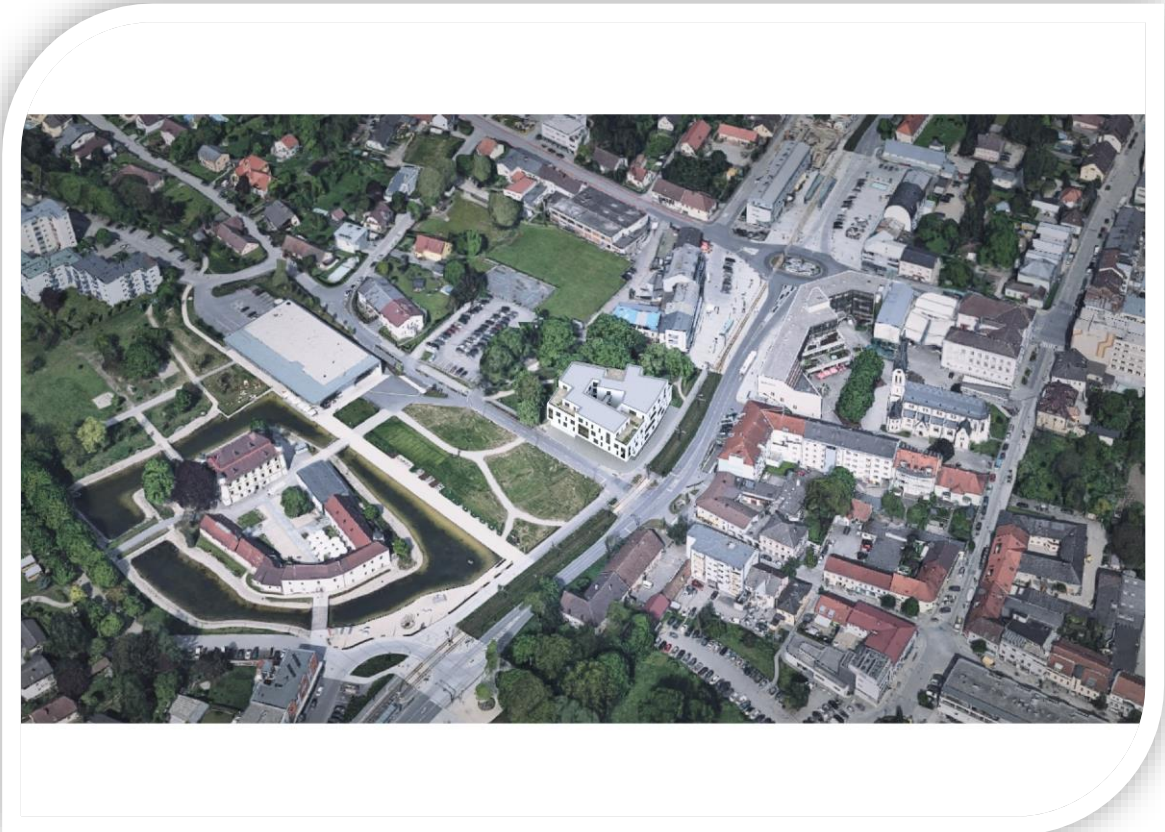
Rufen Sie gleich an und vereinbaren Sie mit uns einen ersten **KENNENLERNTERMIN**.









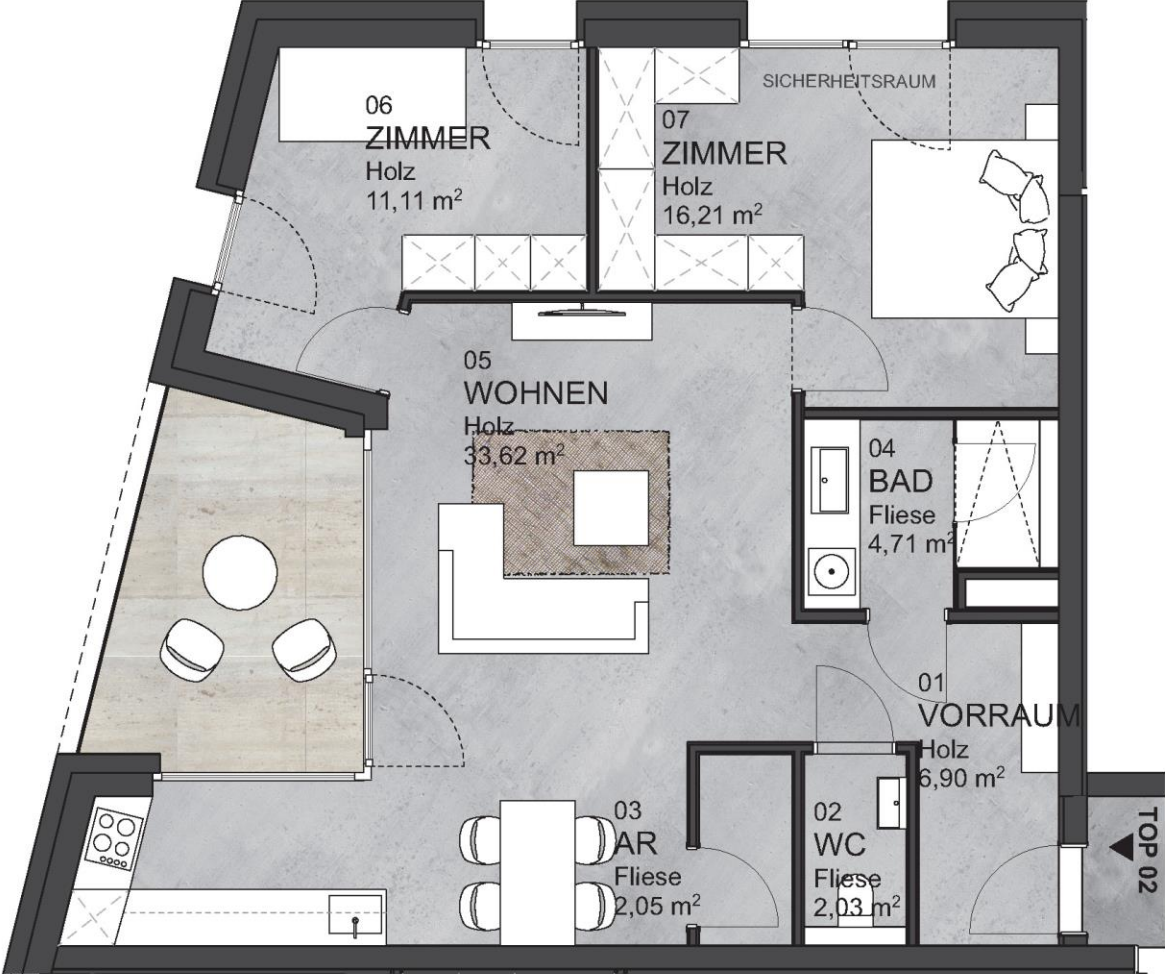






### Wichtiger Hinweis

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!



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](mailto: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 (Bauträgervertragsgesetz)

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 gesendet.