

## Clara | Top 12 | südwestliche Ausrichtung mit 2 Loggien



**BOSS**  
IMMOBILIEN  
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

**Objektnummer: 3077**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leondingerstraße 59
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,26 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,71
Kaufpreis:	223.300,00 €
Betriebskosten:	137,94 €
USt.:	13,79 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tibor Hostnik**

BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2  
4050 Traun

T +43 7229 66336

»

## Clara *lat. die Strahlende*

Diese reizende Wohnung überzeugt mit einem tollen Grundriss und zwei Loggien.

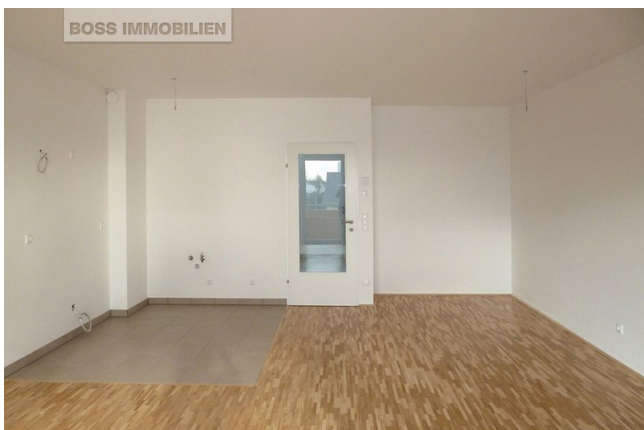
«



Rundgang



energieeffizient



BOSS IMMOBILIEN





BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN









Ihr Ansprechpartner:

**Tibor Hostnik**

+43 650 810 80 88

th@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   !





DG  
2. OG  
1. OG  
EG

**BOSS**  
**IMMOBILIEN**  
Beratung · Organisation · Service · Sicherheit

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at



## Top 12 Leondinger Str. 59, 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.

f o @ BOSSimmobilien



# Objektbeschreibung

**\*\*\*Besichtigen Sie die Wohnung hier bei einem 360 Grad Rundgang:\*\*\***

<https://www.bossimmobilien.at/rundgang/?v=3043403>

## > Traun | Wohnung | Kaufen <

Diese reizende Wohnung im Herzen von Traun ist ein absoluter Hingucker! Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines gepflegten Gebäudes.

Die großzügige Diele bietet ausreichend Platz für eine umfangreiche Garderobe. Gleich angrenzend befindet sich der Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Der große Wohnbereich ist offen gestaltet und bietet viele Einrichtungsmöglichkeiten.

Das Tageslichtbad mit Wanne wird zu Ihrer persönlichen Wellnessoase.

Definitiv ein Highlight dieser Wohnung sind die beiden Loggien. Genießen Sie morgens schon die ersten Sonnenstrahlen auf der ganz ruhig in den Innenhof gelegenen Loggia und abends die letzten Sonnenstrahlen auf Ihrer westlich ausgerichteten Loggia.

Im dazugehörigen Kellerabteil finden Sie weiteren Stauraum für Liebgewonnenes. Ein Fahrradabstellraum, ein Wasch-Trockenraum und Grünflächen mit Spielplatz stehen für die Allgemeinheit zur Verfügung.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und kann somit ideal auch als Anlegerobjekt erworben werden.

## Lage

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich Ärzte, eine Apotheke, ein Kindergarten, Schulen sowie diverse Nahversorger wie Lebensmittelmärkte, Drogeriemarkt usw.

Lassen Sie Ihr Auto in der Garage stehen und erledigen kleinere Besorgungen bequem zu Fuß oder mit dem City Bus der Stadt Traun. Mit nur wenigen Schritten erreichen Sie den Bahnhof St. Martin und in nur wenigen Gehminuten gelangen Sie zur Haltestelle der Linz Linien.

**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 <75m

Apotheke <650m

Krankenhaus <5.350m

Klinik <1.075m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.125m

Schule <275m

Universität <3.500m

Höhere Schule <7.550m

**Nahversorgung**

Supermarkt <200m

Bäckerei <950m

Einkaufszentrum <2.100m

**Sonstige**

Bank <175m

Geldautomat <175m

Post <2.200m

Polizei <2.350m

**Verkehr**

Bus <75m

Straßenbahn <1.950m

Bahnhof <225m

Autobahnanschluss <2.600m

Flughafen <5.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap