

## Viola | mit Garten & Carport | Sofortbezug



01 Titelbild

**Objektnummer: 3303**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neubauerstraße 58
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	65,23 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Garten:	100,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	27,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	833,00 €
Kaltmiete (netto)	700,91 €
Kaltmiete	757,27 €
Betriebskosten:	56,36 €
USt.:	75,73 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

2 Parkplätze obligat: 77,- /monatlich Heizkosten: 100,- /monatlich Vertragserrichtung: 700,-

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



»

## Viola *lat. Veilchen*

Nahе des Erholungsgebietes Oedtsee und den Traunauen, befindet sich diese nette Wohnung mit Gartenanteil.

«



Rundgang



provisionsfrei



energieeffizient



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN







BOSS IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner:

**Alexander Hahn**

+43 699 166 33 655

ah@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf



**Top 1**  
Neubauerstraße 58, 4050 Traun



- DG
- OG
- EG

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.

# Objektbeschreibung

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

<https://www.bossimmobilien.at/rundgang?v=1303737>

## > Traun | Wohnung | Mieten <

Nur wenige Minuten vom Naherholungsgebiet Oedtsee und den Traunauen entfernt, können wir Ihnen diese top sanierte 2-Raumwohnung mit Gartenanteil zur Miete anbieten.

Die renovierten hellen und freundlichen Räume sorgen für ein äußerst angenehmes Wohn- und Wohlfühlambiente.

Bei der Sanierung des gesamten Gebäudes kamen ausschließlich moderne Materialien zum Einsatz.

Die 65,23 m<sup>2</sup> große Wohnung hat das Potenzial Ihre Wohlfühloase zu werden. Der großzügige Wohnbereich und die abgetrennte Küche mit Essplatz, der gemütliche Schlafraum und das neu ausgestattete Badezimmer mit Dusche und WC bieten genug Raum um sich zu Hause zu entfalten.

Die zeitlose Einbauküche bietet ausreichend Platz für gemütliche Kochabende mit Freuden und kann gegen Ablöse übernommen werden kann.

Weitere Attribute, welche für diese Wohnung sprechen sind die 2 KFZ-Abstellplätze (ein Freiparkplatz und ein Carportplatz), ein separates Kellerabteil für Liebgewonnenes, elektrische Rollläden und der 100 m<sup>2</sup> große zugehörige Garten. Hier haben Sie die Möglichkeit dem hektischen Alltag zu entfliehen, um Ihre Freizeit zu genießen und im Sommer gemeinsam mit Familie und Freunden die warmen Abendstunden im Freien zu entspannen.

## Lage

Die Lage ist hervorragend. Besorgungen für den täglichen Bedarf erledigen Sie im Stadtteilzentrum Oedt oder im Trauner Zentrum. Beides ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Volksschule in Oedt und den nahe gelegenen Kindergarten erreichen Sie in kürzester Zeit.

250 m entfernt befindet sich die nächste Bushaltestelle, von wo aus sie schnell

das Trauner Zentrum und auch die Straßenbahn Richtung Linz erreichen. Die Buslinie, welche hier wegfährt, bringt Sie mühelos und ohne Umsteigen bis zum Linzer Bahnhof.

Mit einer lebendigen Kunst- und Kulturszene, der Vielzahl an Gastronomiebetrieben, den zahlreichen Ärzten und dem neu ausgebauten öffentlichen Verkehrsnetz mit der Straßenbahn hat die Stadt Traun Einiges zu bieten.

Ein Ort zum Entspannen – nur wenige Minuten entfernt – ist das Naherholungsgebiet Oedtsee. Das weitläufige Auengebiet an der Traun lädt mit seinen kilometerlangen Wegen zum Radfahren, Inlineskaten und Laufen ein. Danach verspricht der Sprung ins kühle Nass die notwendige Abkühlung nach jeder sportlichen Aktivität.

### **Kosten und Befristung**

Die Kosten der Vertragsabwicklung sind vom Mieter zu tragen.

2 KFZ-Abstellplätze (1x Carport, 1x Freiparkplatz) sind obligat um 77,- brutto anzumieten.

Die Wohnung wird vom Vermieter vorerst auf 3 Jahre befristet vermietet.

Gemäß §29 MRG können Sie als Mieter nach Ablauf von 12 Monaten jederzeit zum Monatsende unter Einhaltung einer 3 monatigen Kündigungsfrist das Mietverhältnis aufkündigen.

Der Vermieter bindet sich an die Vertragslaufzeit von 3 Jahren und kann den Mietvertrag nicht vorzeitig auflösen.

### **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>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <675m

Apotheke <725m  
Klinik <2.250m  
Krankenhaus <8.450m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <300m  
Schule <700m  
Universität <6.200m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <775m  
Bäckerei <600m  
Einkaufszentrum <2.750m

### **Sonstige**

Bank <575m  
Geldautomat <575m  
Post <625m  
Polizei <675m

### **Verkehr**

Bus <275m  
Straßenbahn <600m  
Bahnhof <1.950m  
Autobahnanschluss <2.725m  
Flughafen <3.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap