

## Graumannpark | sonniger Fernblick



01 Titelbild 1.3.7

**Objektnummer: 3328**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Graumannpark 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Keller:	3,45 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,76
Gesamtmiete	923,00 €
Kaltmiete (netto)	675,90 €
Kaltmiete	839,09 €
Betriebskosten:	163,19 €
USt.:	83,91 €
<b>Infos zu Preis:</b>	


Vertragsabwicklung € 700,- Küche: € 72,- mtl. TG-Platz: € 80,- mtl.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





**E-Mobilität**  
E-Car Sharing und E-Bikes

**Parkanlage**  
autofrei

**Zentrum**  
Traun



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN





Ihr Ansprechpartner:

**Alexander Hahn**

+43 699 166 33 655

ah@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   !



**HAUS 1 TOP 3.7**  
**EBENE 3.OG**

VR	5,11 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	31,44 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	13,27 m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	9,38 m <sup>2</sup>
BAD	5,16 m <sup>2</sup>
WC	1,55 m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>65,90 m<sup>2</sup></b>
BALKON	5,36 m <sup>2</sup>
ER 1.3.7	3,45 m <sup>2</sup>

TOP H1.3.7



DG  
3.OG  
2.OG  
1.OG  
EG



**Top 1.3.7**  
**Graumannpark 1, 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.

# Objektbeschreibung

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

<https://www.bossimmobilien.at/rundgang?v=2877166>

## > Traun | Wohnung | Mieten <

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen des Graumann Parks, einer der begehrtesten Wohnlagen in Traun. Diese neuwertige 3-Zimmer-Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einer idyllischen, autofreien Umgebung. Der parkähnliche Charakter des Areals lädt zu entspannten Spaziergängen und geselligen Stunden im Grünen ein, während die zentrale Lage alle Annehmlichkeiten des Stadtlebens in unmittelbarer Nähe bietet.

Das großzügige Wohnzimmer mit integrierter, voll ausgestatteter Küchenzeile ist der ideale Ort, um das Leben zu genießen und Freunde zu empfangen. Zwei weitere Zimmer eröffnen vielfältige Möglichkeiten – ob als Rückzugsort, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer, hier haben Sie Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse. Der Balkon mit Süd-West-Ausrichtung wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz: Lassen Sie den Tag bei einem spektakulären Sonnenuntergang ausklingen und genießen Sie die ruhige Atmosphäre.

Zusätzlich profitieren Sie von einer Vielzahl praktischer Extras, die den Alltag erleichtern. Eine Tiefgarage sorgt für sicheren und komfortablen Stellplatz, während Paketstationen, sowie die Möglichkeit, Autos und Fahrräder auszuleihen, ein Plus an Flexibilität bieten. Diese Wohnung verbindet modernes Wohnen mit einem Hauch von Luxus – perfekt für alle, die das Besondere suchen.

## Lage

Straßenbahn- und Zugnähe ermöglichen Ihnen die Städte Linz, Salzburg und sogar Wien bequem und in Bestzeit zu erreichen. Innerhalb 10 Minuten sind Sie am Flughafen Hörsching und heben ab nach Madrid, Brüssel, Frankfurt oder wohin Sie auch wollen.

Beste Infrastruktur: Schulen, Kindergärten, Betreuungseinrichtungen, Bezirksbehörden, Ärzte und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt in der Stadt und im nahen Umfeld (wie die Plus City oder das Haid Center).



Kulturelle Vielfalt weit über die Stadtgrenzen hinaus bietet der "Kulturpark Traun".

Die Traunauen und das Erholungszentrum am Oedtsee, ein Paradies für Sportbegeisterte und Erholungssuchende, erreichen Sie sicher und schnell über bestens ausgebaute Rad- und Gehwege.

### **Kosten und Befristung**

Die Kosten der Vertragserrichtung sind vom Mieter zu tragen.

Nähere Infos zur Küchenmiete und einem TG- Platz finden in den Preisdetailinformationen.

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 <125m

Apotheke <200m

Klinik <1.675m

Krankenhaus <7.900m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <375m

Schule <250m

Universität <5.800m

Höhere Schule <9.975m

**Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <2.650m

**Sonstige**

Bank <100m

Geldautomat <100m

Post <400m

Polizei <225m

**Verkehr**

Bus <75m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.125m

Autobahnanschluss <2.375m

Flughafen <4.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap