

## Dolce Vita | Küche vorhanden



01 Titelbild

**Objektnummer: 3350**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leondinger Straße 61
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	63,07 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,82
Gesamtmiete	907,00 €
Kaltmiete (netto)	675,13 €
Kaltmiete	824,55 €
Betriebskosten:	149,42 €
USt.:	82,45 €
Infos zu Preis:	

Vertragsabwicklung: € 700,- TG-Platz: 93,- mtl.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Karolina Huttka**

»

## Dolce Vita *ital. süßes Leben*

Das Leben ist süß! Starten Sie die Vision von Ihrem perfekten neuen Zuhause!

«





BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



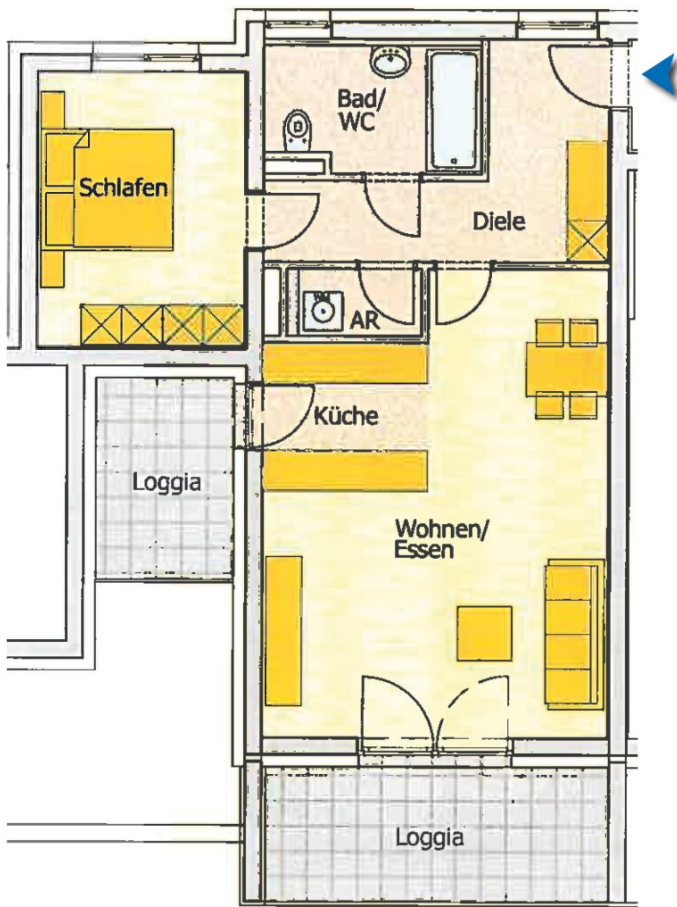
Ihr Ansprechpartner:

**Alexander Hahn**

+43 699 166 33 655

ah@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf [📞](#) [📱](#) [📺](#)



 63 m <sup>2</sup> Wohnfläche	 2 Zimmer	 14 m <sup>2</sup> 2 Loggien
--	--	---

**Top 18**  
Leondingerstr. 61, 4050 Traun



- DG
- 2. OG
- 1. 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

> Traun | Wohnung | Mieten <

**Das Leben ist süß! Starten Sie die Vision von Ihrem perfekten neuen Zuhause!**

Diese verlockende 2-Raum-Wohnung in St. Martin bei Traun besticht besonders durch die sehr gute Raumaufteilung.

Der große Wohn- Essbereich mit integrierter Küche bildet das Zentrum dieser Wohnung. Die passgenaue, vorhandene Küche können Sie vom Vormieter ablösen - somit steht dem sofortigen Loskochen nichts im Wege.

Gestalten Sie den Wohnbereich nach Ihren Wünschen. Das wird der Treffpunkt für spannende Fernsehabende oder gemütliches Beisammensein mit Freunden. Genießen Sie angenehme Stunden auf den beiden sonnigen Loggia. Das Schlafzimmer wird Ihre persönliche Wohlfühl- und Ruheoase. Hier gibt es genug Platz für das Bett ihrer Träume und einen geräumigen Kleiderschrank.

Die Fenster sind mit Fliegengittern ausgestattet und im Wohnraum gibt es elektrische Rollos. Diese können Sie ebenfalls vom Vormieter ablösen.

Der Wohnung ist ein Parteienkeller für weiteren Stauraum zugeordnet. Weitere Annehmlichkeiten dieser Wohnung sind ein Lift, ein Fahrradabstellraum, ein Wasch-Trockenraum und Grünflächen mit Spielplatz.

Zusätzlich können Sie einen Tiefgaragenplatz anmieten.

## 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 und erledigen vieles bequem zu Fuß oder mit dem City-Bus der Stadt Traun. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den Bahnhof St. Martin oder spazieren Sie zur Haltestelle der Linz Linien.



## **Kosten und Befristung**

Die Kosten der Vertragserrichtung sind vom Mieter zu tragen.

Kosten für TG-Platz siehe Preisdetailinformation

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>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <75m

Apotheke <650m

Krankenhaus <5.350m

Klinik <1.075m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.125m

Schule <250m

Universität <3.500m

Höhere Schule <7.550m

**Nahversorgung**

Supermarkt <200m

Bäckerei <950m

Einkaufszentrum <2.125m

**Sonstige**

Bank <175m

Geldautomat <175m

Post <2.200m

Polizei <2.350m

**Verkehr**

Bus <100m

Straßenbahn <1.950m

Bahnhof <225m

Autobahnanschluss <2.575m

Flughafen <5.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap