

## Schmuckstück | inkl. Küche | mit Garten



01 Titelbild

**Objektnummer: 3372**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leondingerstraße 74-76
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	73,47 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Garten:	42,60 m <sup>2</sup>
Keller:	3,10 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 19,58 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Gesamtmiete	1.070,00 €
Kaltmiete (netto)	772,73 €
Kaltmiete	972,73 €
Betriebskosten:	200,00 €
USt.:	97,27 €
Infos zu Preis:	

Vertragsabwicklung: € 700,- 2 TG-Plätze: € 110,00 mtl. Heizkosten: € 30,00 mtl.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



”

## Schmuckstück

Ein echtes Schmuckstück für Familien: 3 Zimmer mit verglaster Loggia und schönem Garten sorgen für Wohnkomfort und Lebensqualität.

“



provisionsfrei





BOSS IMMOBILIEN



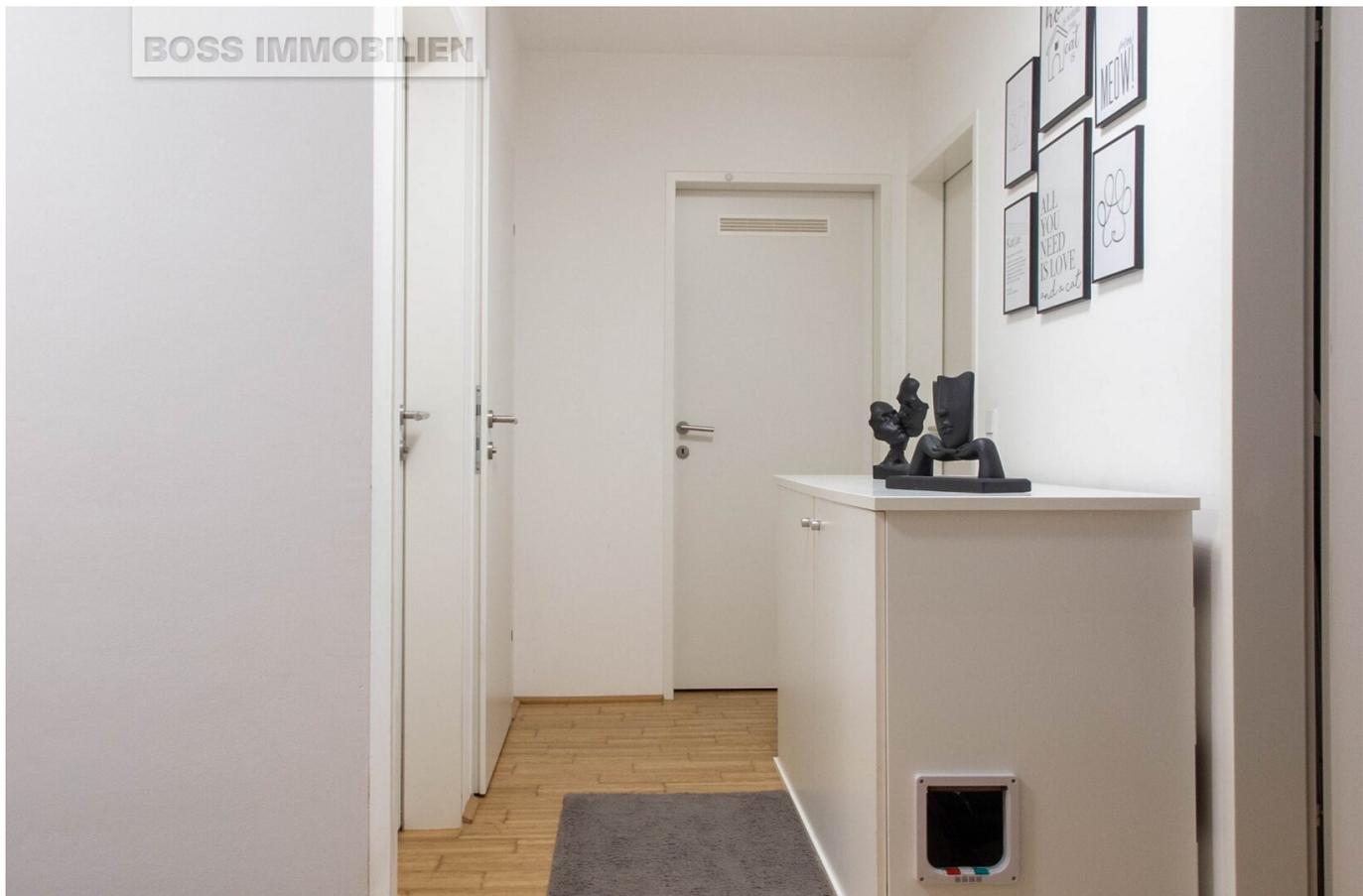
BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN

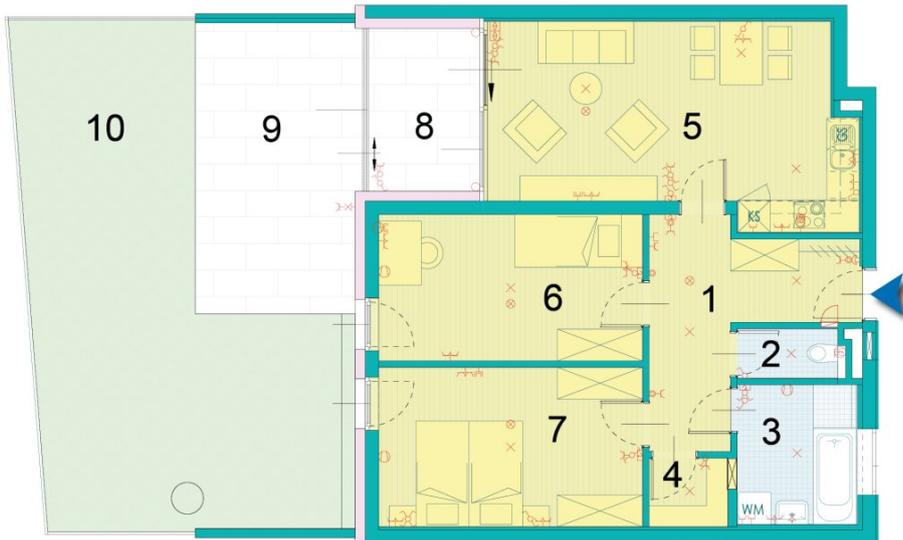


BOSS IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner:  
**Alexander Hahn**  
+43 699 166 33 655  
ah@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf [🌐](#) [f](#) [i](#) [@](#)



01 Vorraum	10,73 m <sup>2</sup>
02 WC	1,78 m <sup>2</sup>
03 Bad	5,97 m <sup>2</sup>
04 Abstellraum	1,92 m <sup>2</sup>
05 Wohnküche	24,40 m <sup>2</sup>
06 Zimmer	13,73 m <sup>2</sup>
07 Zimmer	14,94 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche	73,47 m <sup>2</sup>
08 Loggia	6,43 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche inkl. Loggia	79,90 m <sup>2</sup>
09 Terrasse	16,50 m <sup>2</sup>
10 Garten	42,60 m <sup>2</sup>



2.OG  
1.OG  
EG

80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	3 Zimmer
6 m <sup>2</sup> Loggia	16 m <sup>2</sup> Terrasse
	43 m <sup>2</sup> Garten

## Top 2 Leondingerstr. 74-76, 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

## > Traun | Wohnung | Mieten <

Ein Paradies erwartet Sie! Lassen Sie sich von diesem atemberaubenden Schmuckstück überzeugen.

Nicht nur der Garten und der praktische Grundriss überzeugen, sondern auch die moderne Küche ist ein absolutes Highlight.

Der großzügige, sonnendurchflutete Wohnbereich bietet endlose Gestaltungsmöglichkeiten.

Die voll ausgestattete Küche ist nahtlos in das Wohnkonzept integriert und bietet hochwertige Geräte für kulinarische Genüsse. Die Küche ist Bestandteil der Wohnung.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die verglaste Loggia, die Terrasse und in den idyllischen Garten, wo Sie die Sonne in vollen Zügen genießen können.

Zwei weitere Zimmer dienen zum Schlafen, Arbeiten oder als Refugium für Ihre Kinder.

Duschen oder lieber Baden? Das Bad ist für beide Vorlieben ausgestattet. Dank eines Fensters strömt natürliches Licht in den Raum.

Ein zugehöriger Parteienkeller sorgt für weiteren Stauraum.

Diese Wohnanlage lässt keine Wünsche offen: Fahrradstellplätze, Kinderwagenabstellräume, Waschküche, Trockenraum und weitläufige Grünflächen mit einem Spielplatz stehen Ihnen zur Verfügung. Willkommen im Paradies, das Sie Ihr Zuhause nennen dürfen!"

## Lage

In einer besonders familienfreundlichen Umgebung, die trotz ihrer erstklassigen Lage und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten absolute Privatsphäre bietet, finden Sie Ihr neues Zuhause.

In der Nachbarschaft befinden sich diverse Ärzte, eine Apotheke, ein Kindergarten, Schulen

sowie diverse Nahversorger und Lebensmittelmärkte.

Lassen Sie Ihr Auto in der Garage stehen und erledigen Sie Ihre Wege bequem zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln die wenige Schritte von Ihrer neuen Haustüre abfahren.

Gegenüber befindet sich der Bahnhof St. Martin bei Traun – Ihre Anschlussstelle für Stadt und Land. In wenigen Minuten bringt Sie der Zug nach Linz oder raus in die Natur Richtung Pyhrn-Priel Region.

### **Kosten und Befristung**

Die Kosten der Vertragsabwicklung sind vom Mieter zu tragen.

Die Wohnung ist mit einer hochwertigen Einbauküche inkl. Elektrogeräten ausgestattet, diese ist im Mietpreis inkludiert.

Zwei Tiefgaragenplätze ist obligat anzumieten, siehe Preisdetailinfo.

Die Heizkosten werden über die Hausverwaltung abgerechnet, siehe Preisdetailinfo.

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 <775m

Krankenhaus <5.425m

Klinik <1.075m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.050m

Schule <150m

Universität <3.600m

Höhere Schule <7.650m

**Nahversorgung**

Supermarkt <300m

Bäckerei <850m

Einkaufszentrum <2.175m

**Sonstige**

Bank <75m

Geldautomat <75m

Post <2.275m

Polizei <2.425m

**Verkehr**

Bus <100m

Straßenbahn <2.050m

Bahnhof <125m

Autobahnanschluss <2.575m

Flughafen <5.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap