

## Graumannpark | Singlewohnung mit Küche



01 Titelbild

**Objektnummer: 3405**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Graumannpark 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	28,64 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Keller:	3,54 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,76
Gesamtmiete	430,00 €
Kaltmiete (netto)	312,87 €
Kaltmiete	390,91 €
Betriebskosten:	78,04 €
USt.:	39,09 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Vertragserrichtung: € 500,- Küche: € 69,- mtl. TG-Platz: € 99,- mtl. HK: € 30,-mtl. (Schätzung)

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



»

## Graumannpark

Hier könnte schon bald Ihr neuer Lebensmittelpunkt sein. Überzeugen Sie sich selbst.

«



Rundgang



provisionsfrei



BOSS IMMOBILIEN







Ihr Ansprechpartner:

**Alexander Hahn**

+43 699 166 33 655

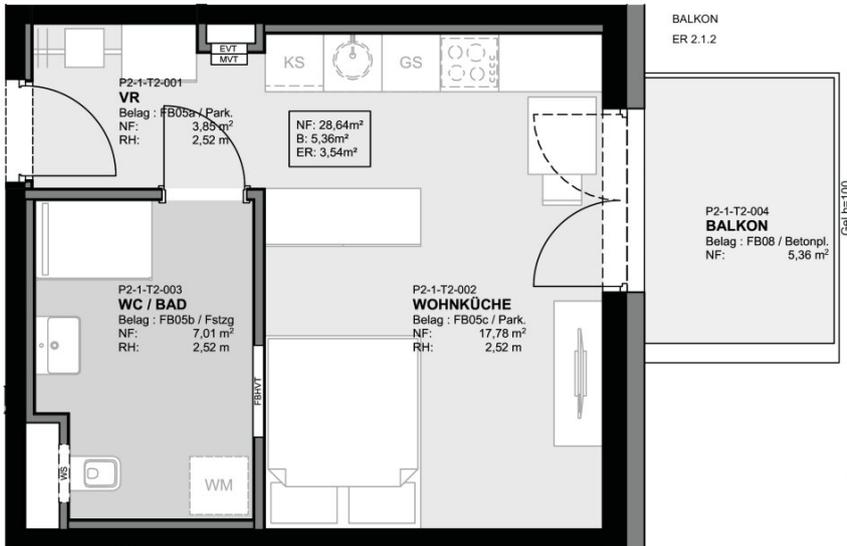
ah@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   !

**HAUS 2** **TOP 1.2**  
**EBENE** **1.OG**

VR	3,85 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	17,78 m <sup>2</sup>
WC / BAD	7,01 m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>28,64 m<sup>2</sup></b>

BALKON	5,36 m <sup>2</sup>
ER 2.1.2	3,54 m <sup>2</sup>



DG
3. OG
2. OG
<b>1. OG</b>
EG

 29 m <sup>2</sup> Wohnfläche	 1 Zimmer	 5 m <sup>2</sup> Balkon
--	--	---

**Top 2.1.2**  
**Graumannpark 2, 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=2880154>

## > Traun | Wohnung | Mieten <

Das sich ein gemütliches Eigenheim nicht durch eine große Quadratmeterzahl auszeichnet, beweist diese 28 m<sup>2</sup>-Einraumwohnung im Graumannviertel. Genießen Sie die ruhige und autofreie Lage mitten in Traun.

Durch das große Fenster im Wohn-/Schlafbereich wird der gesamte Aufenthaltsbereich mit natürlichem Licht versorgt, wodurch wiederum eine besonders ansprechende Atmosphäre erzeugt wird. Dies öffnet auch den Bereich auf den Balkon hinaus, auf dem Sie gemütliche Stunden im Sommer verbringen.

Die moderne zeitlose Küche ist Bestandteil dieser Wohnung und ermöglicht Ihnen das sofortige zubereiten geschmackvoller Gerichte. Den Rest der Wohnung gestalten Sie nach Ihren eigenen Wünschen und Vorstellungen. Wenn Sie wollen können Sie auch das Bett sowie die Balkonmöbel und die Vorhangstange vom Vormieter übernehmen und ablösen.

Das großzügige Bad ist mit einer Dusche und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Elektrischen Raffstores sorgen für die gewünschte Beschattung Ihrer neuen Wohnung.

## E-Mobilität

Für die neuen Parkvillen wurde ein einzigartiges Projekt entwickelt. Ein modernes, zukunftssträchtiges E-Sharing-System. Dies verkörpert den aktuellen Zeitgeist in Perfektion und ist ein absolutes Alleinstellungsmerkmal in dieser Wohnanlage => Umweltschonend und einfach!

Alle Bewohner der Graumann-Wohnungen können über eine einfache App folgende Fahrzeuge für den privaten Gebrauch buchen:

- E-Autos (Opel Combo-e, Audi Q4 e-tron)
- Lastenfahrräder (Babboe Curve)
- E-Bikes (My Esel)
- normale Fahrräder

## **Parkähnliche Wohnanlage**

Innerhalb der Wohnanlage gibt es keinen Autoverkehr, denn diese parken sicher in der modernen, hellen und großen Tiefgarage.

## **Zentral**

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.

Ein weiteres, **einzigartiges Benefit** dieser Wohnhausanlage ist die **Variocube Schließfachanlage**. So wird das Empfangen und Senden von Paketen zum Kinderspiel.

## **Kosten und Befristung**

Die Kosten der Vertragsabwicklung 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