

## Meridiem | Anlegerwohnung | bereits vermietet



01 Titelbild

**Objektnummer: 3193**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leondingerstraße 61
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	59,97 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,82
Kaufpreis:	213.300,00 €
Betriebskosten:	128,97 €
USt.:	12,90 €
Infos zu Preis:	

Tiefgaragenparkplatz: € 19.000,-

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tibor Hostnik**

BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2

»

## Meridiem *lat. süd-west*

Helle Räume erwarten Sie, dank der perfekten Ausrichtung nach Süd-West.

«



Sofortbezug



energieeffizient





BOSS IMMOBILIEN

Einrichtungsvorschlag

 An advertisement for BOSS IMMOBILIEN. It features a man and a woman smiling and holding stacks of Euro banknotes. The background is blue with a white house icon in a thought bubble. The text reads:
 

**BOSS IMMOBILIEN**  
Beratung · Organisation · Service · Sicherheit

**Finanzierung leicht gemacht!**

Probleme bei der Finanzierung Ihrer Traumimmobilie? Mit unseren Finanzexperten sind Sie sicher **gut beraten**. Wir finden eine **individuelle Lösung!**

**Jetzt clever finanzieren!**

BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN

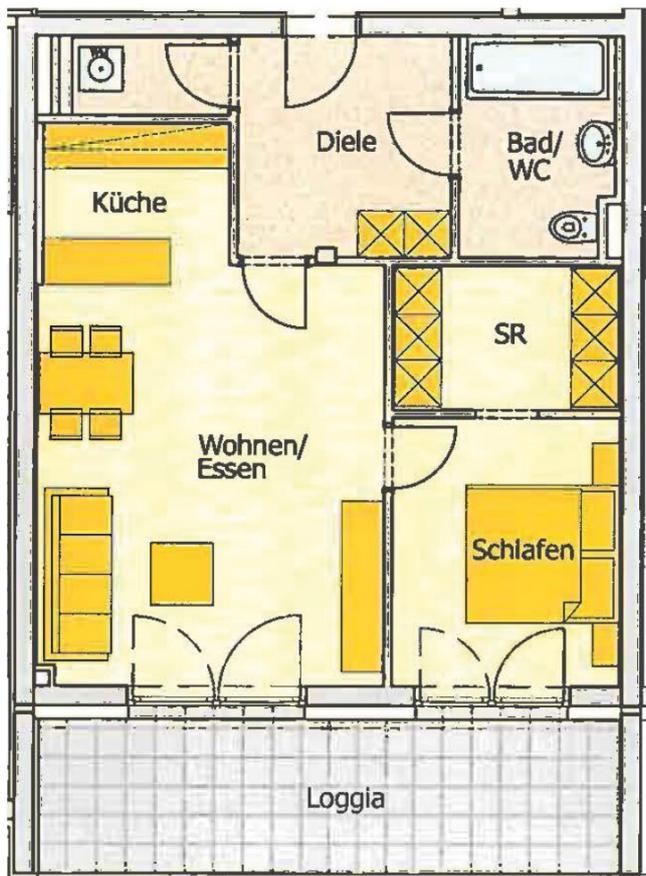


**BOSS IMMOBILIEN**



Ihr Ansprechpartner:  
**Tibor Hostnik**  
+43 650 810 80 88  
th@bossimmobilien.at

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



Diele	7,86m <sup>2</sup>
Schlafen	10,22m <sup>2</sup>
SR	5,48m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,56m <sup>2</sup>
AR	2,03m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	23,91m <sup>2</sup>
Küche	4,91m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>59,97m<sup>2</sup></b>
Loggia	14,98m <sup>2</sup>
<b>Ges. Nutzfläche</b>	<b>74,95m<sup>2</sup></b>



DG
2. OG
1. OG
EG

 60 m <sup>2</sup> Wohnfläche	 2 Zimmer	 15 m <sup>2</sup> Loggia
-------------------------------------	-----------------	---------------------------------

**Top 24**  
Leondinger Str. 61, 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 | Wohnungen | Kaufen <

In zentraler Lage gegenüber dem Stadtteilzentrum St. Martin bei Traun befindet sich dieses moderne Mehrparteienhaus.

**Die Wohnung ist bereits vermietet und eignet sich somit perfekt als Anlageobjekt.**

Die 2-Raumwohnung besticht durch einen gut durchdachten Grundriss und eine sehr gute Aufteilung. Der Wohn-Essbereich mit angrenzender Küche ist offen gehalten und bietet somit unendliche Gestaltungsmöglichkeiten. Die zeitlose Küche fügt sich perfekt in den Raum ein. Diese kann bei Bedarf übernommen werden. Das Schlafzimmer wird zum persönlichen Rückzugsort und der begehbare Schrankraum ist ein wahres Highlight.

Das Bad mit Badewanne erhöht den Wohlfühlfaktor. Gegenüber befindet sich noch ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Entspannung finden Sie nicht nur in dieser tollen Wohnung, sondern auch auf der nach Süd-Westen ausgerichteten Loggia. Genießen Sie hier Ihren Kaffee oder ein gutes Buch. Begehrbar ist die Loggia vom Wohn- als auch Schlafzimmer.

Der Wohnung ist ein Parteienkeller für weiteren Stauraum zugeordnet.

Ein Tiefgaragenplatz erspart Ihnen mühsames Parkplatzsuchen und ist obligat anzumieten.

Weitere Annehmlichkeiten dieser Wohnung sind zwei Lifte, ein Fahrradabstellraum, ein Wasch-Trockenraum und Grünflächen mit Spielplatz.

Die Küche, Badezimmermöbel, elektrische Rollläden (im Schlaf- und Wohnzimmer) und die Möbel im Schrankraum können gegen Ablöse übernommen werden.

## 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 stehen und erledigen kleinere Besorgungen bequem zu Fuß oder mit dem City Bus der Stadt Traun. Mit nur wenigen Schritten erreichen Sie den Bahnhof St. Martin und in nur wenigen Gehminuten gelangen Sie zur Haltestelle der Linz Linien.

**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.

**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 <2.100m

**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