

# Dolce Vita



01 Titelbild

**Objektnummer: 3598**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auer-Welsbach-Straße 14
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	46,61 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	C 49,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	572,88 €
Kaltmiete (netto)	415,00 €
Kaltmiete	520,80 €
Betriebskosten:	105,80 €
USt.:	52,08 €
Infos zu Preis:	

Vertragsabwicklung: € 500,- obligarter TG-Platz: € 90,00 mtl.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Hahn**

BOSS Immobilien GmbH

”

**Dolce Vita** *ital. süßes Leben*

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

“

**provisionsfrei**

BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN







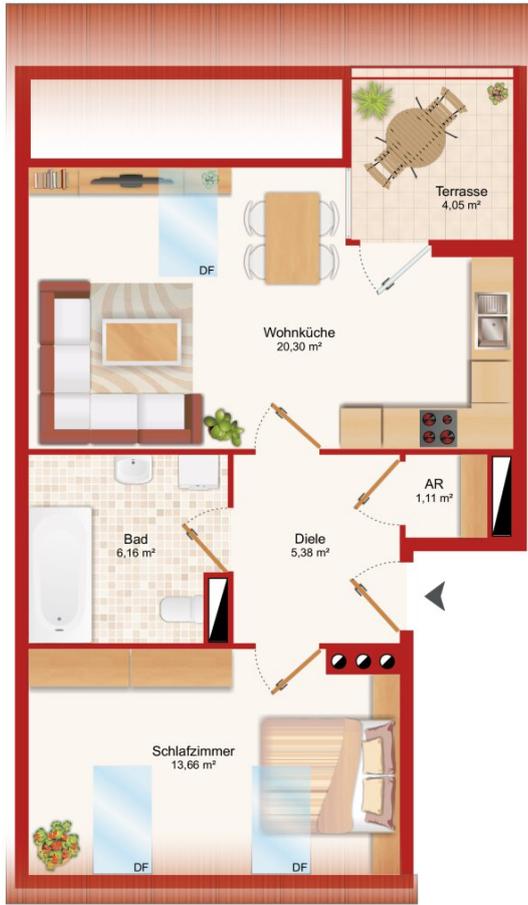
Ihr Ansprechpartner:

**Alexander Hahn**

+43 699 166 33 655

ah@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   !



47 m <sup>2</sup>	2	4 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	Zimmer	Terrasse

**Top 6**  
Auer-Welsbachstr. 14, 4050 Traun



DG
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!**

Die Wohnung besticht durch eine solide Ausstattung und einen praktischen Grundriss. Die Küche sowie einige weitere Einrichtungsgegenstände können gegen Ablöse übernommen werden.

Weiters können Sie die Wohnung nach Ihren eigenen Wünschen und Vorstellungen gestalten und einrichten. Lassen Sie Ihren Ideen freien Lauf und erschaffen Sie sich die Wohnung Ihrer Träume.

Die Diele bietet ausreichend Platz für die gesamte Garderobe.

Das hell-geflieste Tageslicht-Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Durch die östliche Ausrichtung vom Schlafzimmer, genießen Sie bereits am Morgen die ersten Sonnenstrahlen.

Der offene Wohnbereich wird der perfekte Treffpunkt für Spieleabende mit Freunden oder gemütliche Fernsehstunden auf der Couch.

Die nette Terrasse bietet sich ideal für gemütliche Kaffeepausen an.

Im praktischen Abstellraum sind Ihre Vorräte griffbereit verstaut.

Der Wohnung ist ein separates Kellerabteil zugeordnet. Hier können Sie Liebgewonnenes verstauen.

Ob 4 oder 2 Räder, auch Ihr fahrbarer Untersatz findet in der hauseigenen Tiefgarage einen sicheren Unterschlupf. Dieser ist obligat anzumieten (siehe Preisdetailinformation).

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung am Stadtrand von Traun und hat dennoch eine top Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel.

Die Lage könnte nicht besser sein: Alles was das Herz begehrt, befindet sich in der Nähe. Nur wenige Minuten entfernt befinden sich sämtliche Nahversorgern des täglichen Bedarfs. Auch das kulturelle Angebot der Stadt Traun ist fußläufig - sehr gut zu erreichen. Mit der Straßenbahn, welche an der Traunerkreuzung wegfährt, erreichen Sie mühelos die Plus City aber auch die Linzer Innenstadt.

Das Naherholungsgebiet Oedter See, das weitläufige Auengebiet und der Schlosspark sind nur einen Katzensprung entfernt.

### **Kosten und Befristung**

Die Kosten der Vertragsabwicklung sind vom Mieter zu tragen.

Tiefgaragenplatz obligat anmieten (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 <1.300m

Apotheke <1.100m  
Krankenhaus <7.275m  
Klinik <1.375m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.100m  
Schule <875m  
Universität <4.925m  
Höhere Schule <9.150m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <425m  
Einkaufszentrum <1.400m

### **Sonstige**

Bank <1.075m  
Geldautomat <1.075m  
Post <1.075m  
Polizei <1.175m

### **Verkehr**

Bus <175m  
Straßenbahn <275m  
Bahnhof <1.700m  
Autobahnanschluss <3.750m  
Flughafen <3.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap