

# Lieblingsplatz



01 Titelbild

**Objektnummer: 3612**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neubaufeldstraße 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	63,92 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	857,00 €
Kaltmiete (netto)	648,15 €
Kaltmiete	779,09 €
Betriebskosten:	130,94 €
USt.:	77,91 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Vertragserrichtung: € 700,- HK: € 19,75 mtl. Parkplatz: € 37,00 mtl.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nadine Ratschiller**

BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2

»

## Lieblingsplatz

Praktischer Grundriss, große Terrasse und lichtdurchflutet.  
Willkommen an Ihrem neuen Lieblingsplatz.

«



provisionsfrei



energieeffizient







BOSS IMMOBILIEN



 BELLEVUE  
Real Estate  
Award  
2025

 **BOSS  
IMMOBILIEN**  
Verkauf • Vermittlung • Service • Sicherheit

Ihr Ansprechpartner:  
**Nadine Ratschiller**  
+43 699 166 33 665  
nr@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf 



**Top 7**  
Neubaufeldstraße 2, 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 <

Entdecken Sie Ihren neuen Lieblingsplatz! Diese lichtdurchflutete Wohnung überzeugt mit einem praktischen Grundriss.

Inmitten einer ruhigen Wohnsiedlung, nur wenige Minuten vom Naherholungsgebiet Oedtsee und den Traunauen entfernt, befindet das gepflegte 8-Parteien-Haus.

Die Wohnung teilt sich in den zentralen Vorraum, einen großzügigen und sehr hellen Wohn-, Koch- und Essbereich, ein Schlafzimmer sowie Badezimmer, WC und einen Abstellraum.

Die Küche ist zeitlos, voll ausgestattet und kann gegen Ablöse übernommen werden.

Den übrigen Wohnraum können Sie ganz nach Ihren persönlichen Wünschen und Vorstellungen gestalten – lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf!

Highlight dieser Wohnung sind zweifelsohne die 21 m<sup>2</sup> große und überdachte Terrasse. Hier genießen sie schon in der Früh die Sonne, und finden ausreichend Platz für Entspannung sowie Erholung an warmen Sommertagen.

Beheizt wird das Haus durch eine zentrale Luftwärmepumpe, wodurch die Heizkosten sehr gering gehalten werden (siehe Preisdetailinformation). Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zum Mietbestand. Zur allgemeinen Nutzung steht den Bewohnern ein Trocken- und Fahrradraum zur Verfügung.

## Lage

Die Lage im Stadtteil Traun – Oedt ist hervorragend. Besorgungen für den täglichen Bedarf erhalten Sie im nahegelegenen Stadtteilzentrum. Dieses ist fußläufig erreichbar. Hier finden sie ein Lebensmittelgeschäft, einen Bäcker, eine Apotheke, ein Blumengeschäft sowie eine Bank und eine Trafik. Auch Volksschule und Kindergarten erreichen Sie zu Fuß in wenigen Minuten.

In wenigen Minuten erreichen Sie außerdem das Trauner Stadtzentrum mit einer lebendigen Kunst- und Kulturszene, zahlreichen Ärzten und dem ausgebauten öffentlichen Verkehrsnetz mit der Straßenbahn. Mit dem Bus, welcher an der nahe gelegenen Haltestelle wegfährt, gelangen sie mühelos und ohne Umsteigen bis zum Linzer Bahnhof.

## **Kosten und Befristung**

Die Kosten der Vertragsabwicklung sind vom Mieter zu tragen.

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 <1.825m

Apotheke <375m

Klinik <4.025m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <275m

Schule <475m

Universität <7.625m

**Nahversorgung**

Supermarkt <400m

Bäckerei <450m

Einkaufszentrum <3.850m

**Sonstige**

Bank <475m

Geldautomat <475m

Post <2.075m

Polizei <1.825m

**Verkehr**

Bus <200m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <3.700m

Autobahnanschluss <2.825m

Flughafen <2.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap