

# Milena



01 Titelbild

**Objektnummer: 3607**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auer-Welsbachstraße 10
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	60,56 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,23
Gesamtmiete	723,22 €
Kaltmiete (netto)	520,00 €
Kaltmiete	657,47 €
Betriebskosten:	137,47 €
USt.:	65,75 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Vertragsabwicklung: € 700,- obligater TG-Platz: € 90,00 mtl.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Hahn**

»

## Milena *Bed. die Freundliche*

Die hellen und freundlichen Räume sorgen für ein angenehmes Wohlfühambiente.

«



Sofortbezug



provisionsfrei









Ihr Ansprechpartner:

**Alexander Hahn**

+43 699 166 33 655

ah@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   !



**Top 3**  
Auer-Welsbach-Str. 10, 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<

Die helle, gut durchdacht geschnittene Wohnung liegt im ersten Obergeschoss und überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung.

Der großzügige Vorraum bildet das Herzstück der Wohnung – ideal, um eine Garderobe oder individuelle Stauraumlösungen unterzubringen.

Das sonnendurchflutete Wohn- und Esszimmer schafft eine freundliche Atmosphäre und bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden mit der Familie oder Gästen. Von hier aus gelangen Sie direkt in die voll ausgestattete Kochnische – bereit für kulinarische Abenteuer ab dem ersten Tag.

Neben dem gemütlichen Schlafzimmer steht Ihnen ein weiterer Raum zur Verfügung, der flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum genutzt werden kann – Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt.

Das Badezimmer, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum sorgen für zusätzlichen Komfort. Ein eigenes Kellerabteil und ein Tiefgaragenplatz runden das Angebot perfekt ab.

Die Wohnung ist voll möbliert – bei Gefallen können die Möbel gerne gegen Ablöse übernommen werden. Koffer packen und einziehen – so einfach kann Wohnen sein!

## Lage

Die Umgebung lässt keine Wünsche offen: Zahlreiche Nahversorger für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch das vielseitige kulturelle Angebot der Stadt Traun befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist bequem zu Fuß zugänglich. Die nahegelegene Straßenbahnhaltestelle bei der Trauner Kreuzung bringt Sie schnell und unkompliziert sowohl zur Plus City als auch direkt ins Herz von Linz.

Für Naturliebhaber liegt das Naherholungsgebiet Oedter See praktisch vor der Haustür. Auch das idyllische Auengebiet sowie der charmante Schlosspark laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein.

## Kosten und Befristung:

Die Kosten der Vertragserrichtung sind vom Mieter zu tragen.

Sämtliche Möbel können gegen Ablöse übernommen werden.

Tiefgaragenplatz ist obligat anzumieten (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 <1.275m  
Apotheke <1.075m  
Krankenhaus <7.300m  
Klinik <1.350m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.075m  
Schule <850m  
Universität <4.950m  
Höhere Schule <9.150m

**Nahversorgung**

Supermarkt <225m  
Bäckerei <450m  
Einkaufszentrum <1.425m

**Sonstige**

Bank <1.050m

Geldautomat <1.050m

Post <1.050m

Polizei <1.150m

**Verkehr**

Bus <200m

Straßenbahn <300m

Bahnhof <1.700m

Autobahnanschluss <3.725m

Flughafen <3.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap