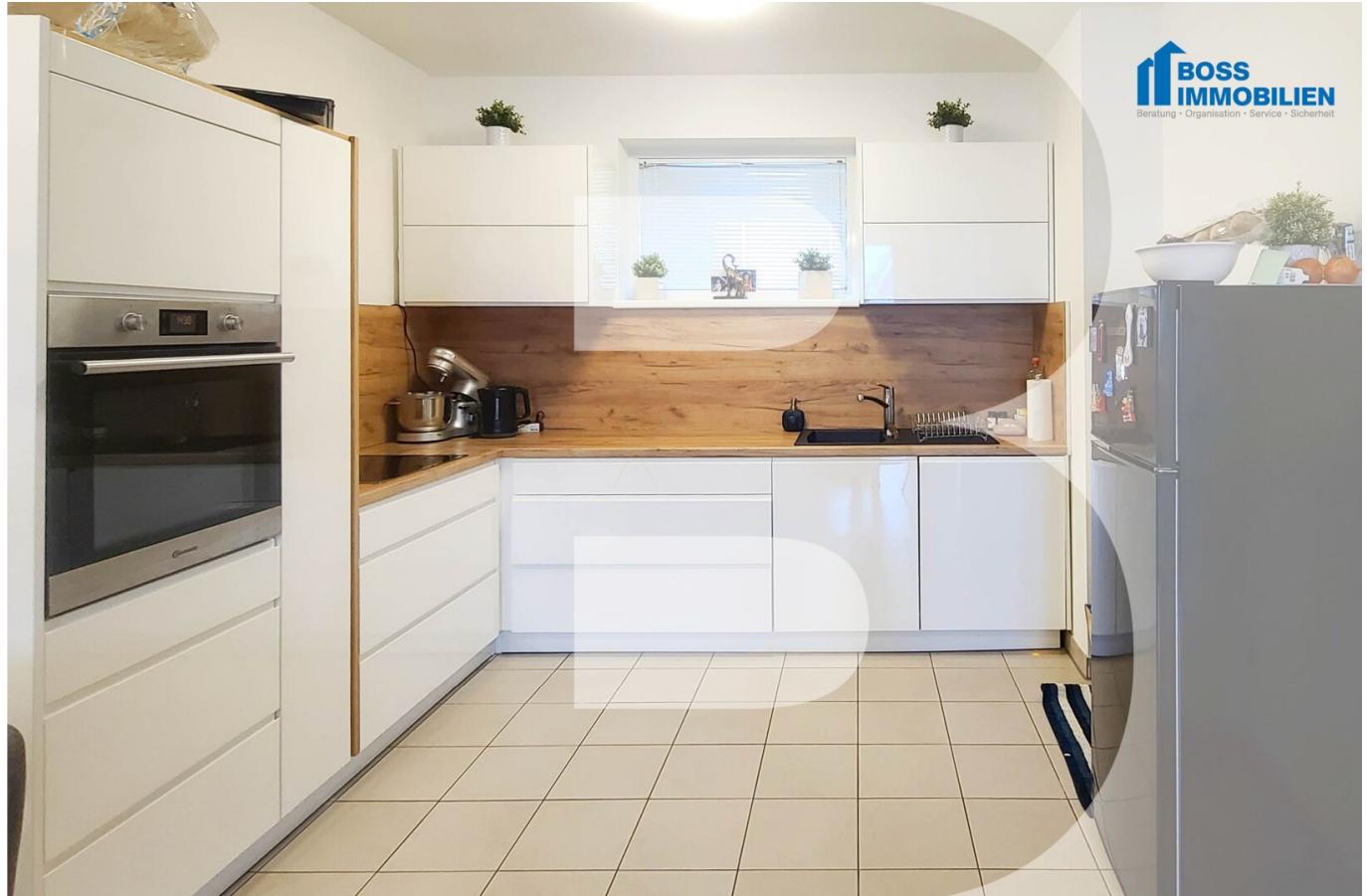


Bonito inkl. Küche



**BOSS
IMMOBILIEN**
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

Objektnummer: 3080

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leondingerstraße 61
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,32 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	55,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,71
Kaufpreis:	230.000,00 €
Betriebskosten:	143,85 €
USt.:	14,39 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tibor Hostnik

BOSS Immobilien GmbH
Hauptplatz 2
4050 Traun

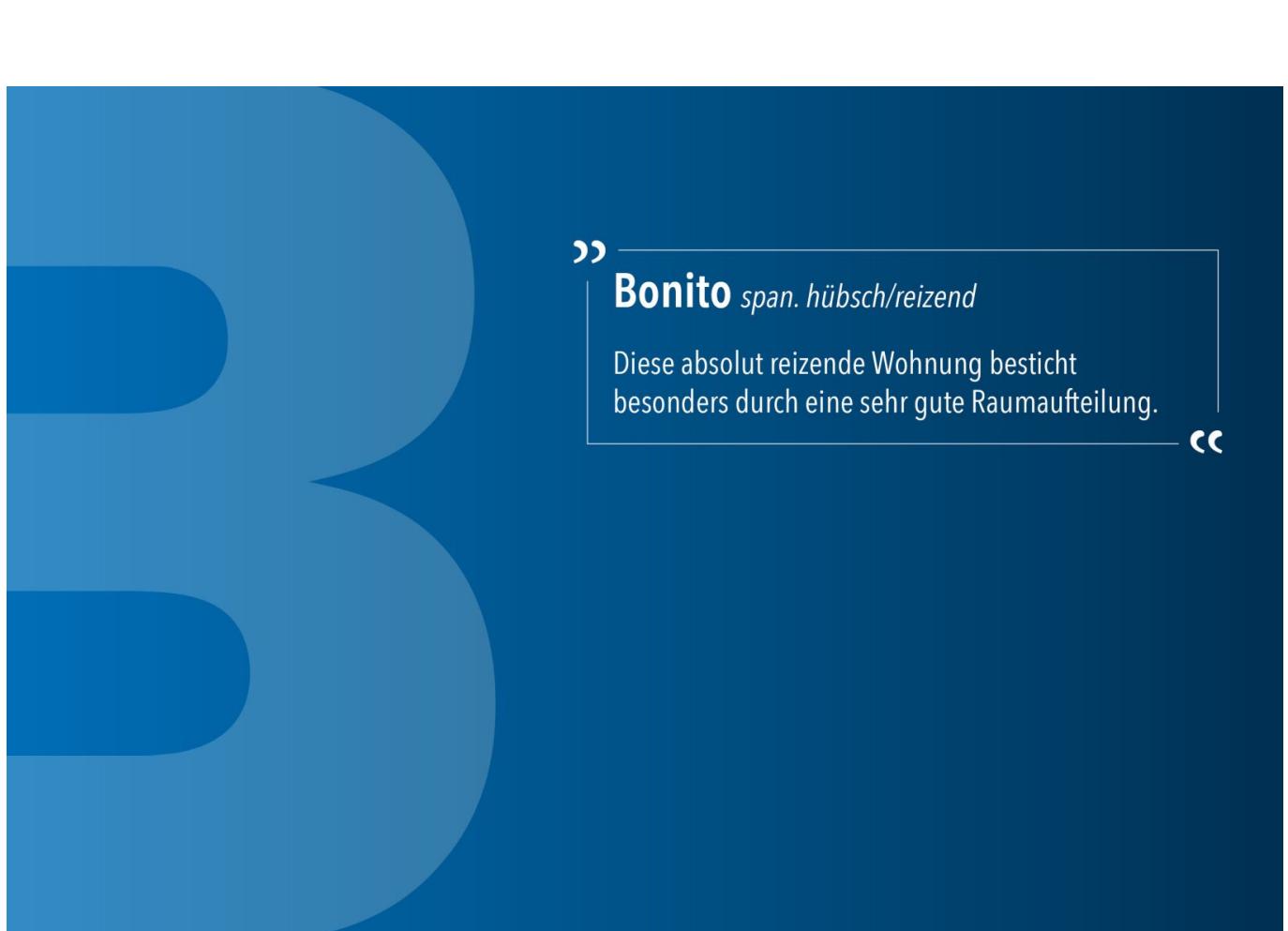
T +43 7229 66336

“

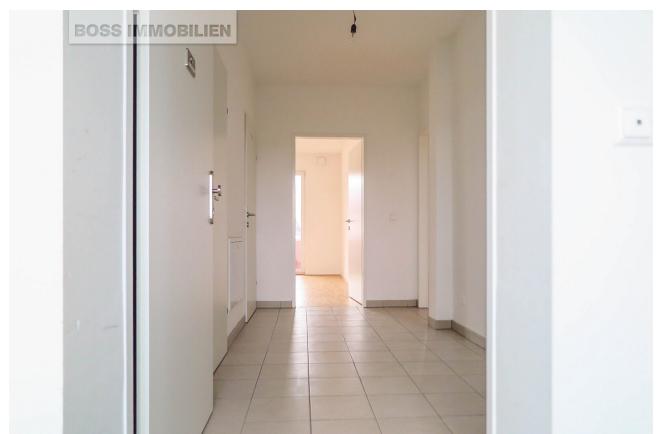
Bonito *span. hübsch/reizend*

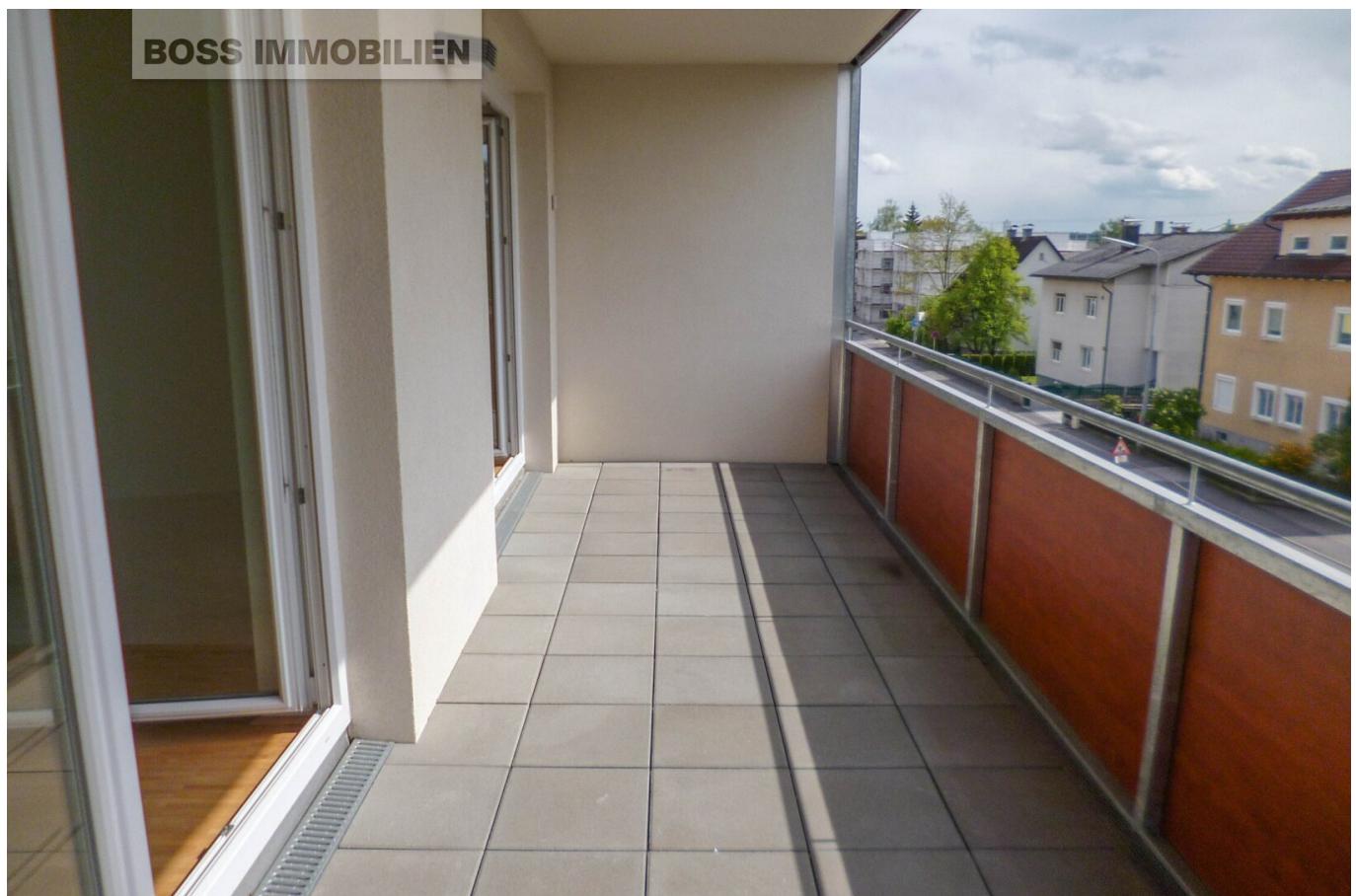
Diese absolut reizende Wohnung besticht besonders durch eine sehr gute Raumaufteilung.

“



BOSS IMMOBILIEN



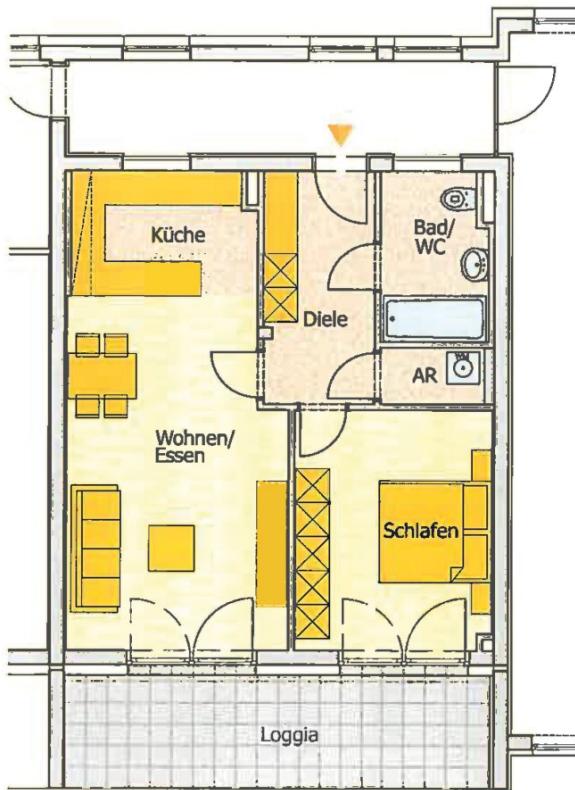


BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN





Diele	7,96m ²
Schlafen	14,66m ²
Bad/WC	5,48m ²
AR	1,83m ²
Wohnen/Essen	23,40m ²
Küche	6,99m ²
Wohnfläche	60,32m²
Loggia	14,98m ²
Ges. Nutzfläche	75,30m²

1 Kellerabteil
1 Abstellplatz



DG
2. OG
1. OG
EG



Top 23
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 Gesamtflächen 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 Insertat.

[f](#) [o](#) [@](#) BOSSimmobilien

**BOSS
IMMOBILIEN**
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

tel. +43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

Objektbeschreibung

> Wohnung | Traun | Kaufen <

Diese helle und einladende 2-Raum-Wohnung in St. Martin bei Traun bietet ideale Voraussetzungen, um den eigenen Wohnträumen Gestalt zu geben. Durch die optimale Raumaufteilung entsteht ein großzügiges Wohngefühl, das sowohl für Singles als auch für Paare perfekt geeignet ist.

Herzstück der Wohnung ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche. Hier findet eine gemütliche Couch ihren Platz, die zu entspannten Fernsehabenden einlädt, während gleichzeitig genügend Raum bleibt, um Freunde zu empfangen und gesellige Stunden zu verbringen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Loggia, die zu erholsamen Momenten im Freien einlädt.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz, um eine persönliche Wohlfühloase zu gestalten und Rückzugsort für erholsame Nächte zu schaffen. Das Badezimmer überzeugt mit Tageslicht und einer Badewanne – ideal für entspannende Auszeiten vom Alltag.

Zur Wohnung gehört ein praktisches Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Im Haus stehen außerdem ein Lift, ein Fahrradabstellraum sowie ein Wasch- und Trockenraum zur Verfügung. Die gepflegten Grünflächen mit Spielplatz runden das attraktive Wohnumfeld ab.

Ein Tiefgaragenplatz kann bei Bedarf zusätzlich erworben werden und sorgt für komfortables und sicheres Parken direkt im Haus.

Lage

In direkter Umgebung finden Sie eine ausgezeichnete Infrastruktur: Ärzte, eine Apotheke, Kindergarten und Schulen sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten vom Bäcker bis zum Lebensmittelmarkt. Viele Erledigungen lassen sich bequem zu Fuß machen, während der City-Bus der Stadt Traun zusätzliche Flexibilität bietet. Der Bahnhof St. Martin ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie eine Haltestelle der Linz Linien, wodurch Sie optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden sind.

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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m
Apotheke <650m
Krankenhaus <5.350m
Klinik <1.075m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.125m
Schule <275m
Universität <3.500m
Höhere Schule <7.550m

Nahversorgung

Supermarkt <200m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.100m

Sonstige

Bank <175m
Geldautomat <175m
Post <2.200m
Polizei <2.350m

Verkehr

Bus <75m
Straßenbahn <1.950m
Bahnhof <225m
Autobahnanschluss <2.600m
Flughafen <5.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap