

## Bonito inkl. Küche



**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 <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	55,00 kWh / m <sup>2</sup> * 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

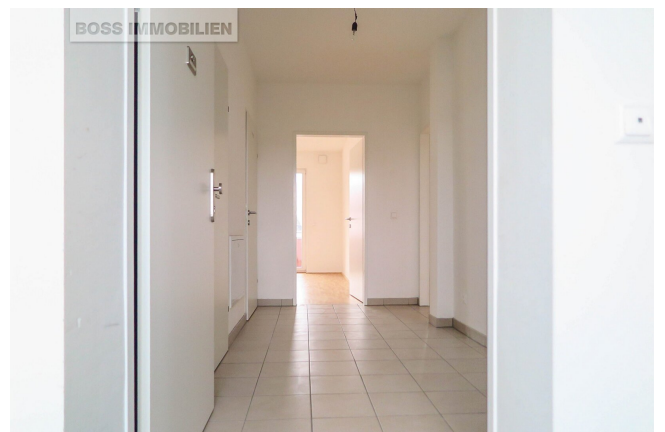
”

**Bonito** *span. hübsch/reizend*

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

“











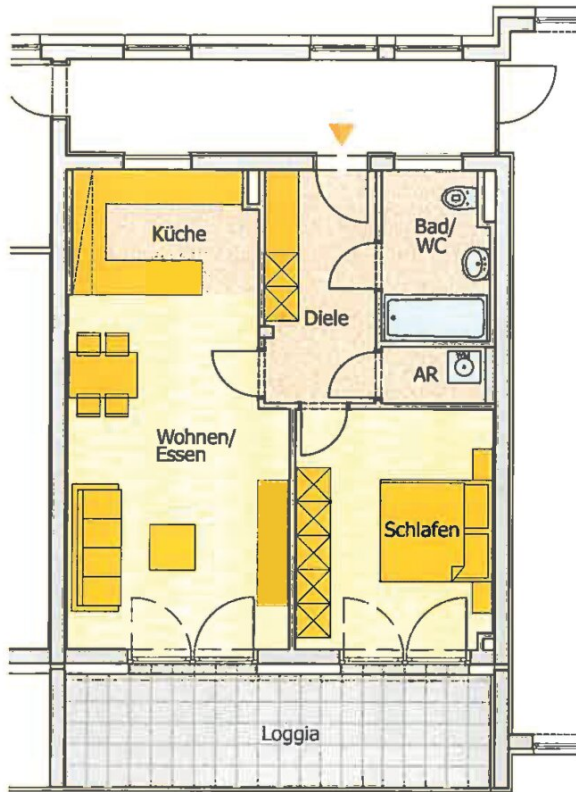






Ihr Ansprechpartner:  
**Tibor Hostnik**  
+43 650 810 80 88  
th@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf



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

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 Inserat.



## 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