

Dolce Vita | inkl. Küche



Objektnummer: 3644

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leondinger Straße 61
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	63,07 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	55,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,82
Gesamtmiete	852,99 €
Kaltmiete (netto)	630,74 €
Kaltmiete	775,45 €
Betriebskosten:	144,71 €
USt.:	77,54 €
Infos zu Preis:	

Vertragsabwicklung € 700,- Küchenmiete: € 72,00 mtl.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Ratschiller

”

Dolce Vita *ital. süßes Leben*

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

“



Sofortbezug



Rundgang










BELLEVUE
Best Property
Agents
2025

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

Ihr Ansprechpartner:

Nadine Ratschiller

+43 699 166 33 665

nr@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   !



DG
2. OG
1. OG
EG

63 m ²	2	16 m ²
Wohnfläche	Zimmer	Loggia

Top 22
Leondingerstraße 59, 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

*****Besichtigen Sie die Wohnung hier bei einem 360 Grad Rundgang:*****

<https://www.bossimmobilien.at/rundgang/?v=1108512>

> Traun | Wohnung | Mieten <

Das Leben genießen – Ihr perfektes neues Zuhause erwartet Sie!

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in St. Martin bei Traun überzeugt vor allem durch ihre durchdachte und großzügige Raumaufteilung.

Im Mittelpunkt steht der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche, die Ihnen bereits zur Verfügung steht – perfekt, um sofort loszukochen. Gestalten Sie den Raum ganz nach Ihren Vorstellungen – als Ort für gesellige Abende mit Freunden oder entspannte Fernsehabende. Auf den beiden sonnigen Loggien lassen sich zudem viele erholsame Stunden verbringen.

Das Schlafzimmer bietet Ihnen eine private Wohlfühloase mit ausreichend Platz für Ihr Traum-Bett und einen großen Kleiderschrank.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein zugeordneter Parteienkeller. Weitere Highlights sind der barrierefreie Zugang per Lift, ein Fahrradabstellraum, ein Wasch- und Trockenraum sowie gepflegte Grünflächen mit Spielplatz.

Lage

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich Ärzte, eine Apotheke, ein Kindergarten, Schulen sowie diverse Nahversorger wie Lebensmittelmärkte, Drogeriemarkt usw.

Lassen Sie Ihr Auto in der Garage und erledigen vieles bequem zu Fuß oder mit dem City-Bus der Stadt Traun. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den Bahnhof St. Martin oder spazieren Sie zur Haltestelle der Linz Linien.

Kosten und Befristung

Die Kosten der Vertragsabwicklung sind vom Mieter zu tragen.

Für die Küche ist eine Miete von € 72,- mtl. zu zahlen.

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 <75m

Apotheke <650m

Krankenhaus <5.350m

Klinik <1.075m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.125m

Schule <250m

Universität <3.500m

Höhere Schule <7.550m

Nahversorgung

Supermarkt <200m

Bäckerei <950m

Einkaufszentrum <2.125m

Sonstige

Bank <175m

Geldautomat <175m

Post <2.200m

Polizei <2.350m

Verkehr

Bus <100m

Straßenbahn <1.950m

Bahnhof <225m

Autobahnanschluss <2.575m

Flughafen <5.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap