

Belina | Sofortbezug



Objektnummer: 3652

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fliederstraße 17
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	1986
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	46,51 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	65,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,37
Kaufpreis:	122.000,00 €
Betriebskosten:	68,18 €
Heizkosten:	80,00 €
USt.:	22,82 €
Infos zu Preis:	

Küchenablöse 1.500,- € Sanierung Dach ca. 2.350,- € Rücklagen € 48,00 mtl.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Reinhard Diwald

”

Belina *ital. schön*

Eintreten und Wohlfühlen in dieser tollen Wohnung mit Sofortbezug.

“



Sofortbezug



360° Rundgang





ÖGVS | Gesellschaft für
Verbraucherstudien GmbH



GEPRÜFTE QUALITÄT

**HERAUSRAGENDER
MAKLER 2025**

Prüfung von Service, Transparenz und regionalem
Engagement, Test 07/2025, ögs.at/6488



BELLEVUE
Best Property
Agents
2025



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN






Immobilien · Organisation · Service · Wirtschaft

Ihr Ansprechpartner:

Ing. Reinhard Diwald

+43 664 111 51 47

rd@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   !



Top 2 Fliederstr. 17, 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.



3.OG
2.OG
1.OG
EG

f o i BOSSimmobilien

Objektbeschreibung

> Traun | Wohnung | Kaufen <

Besichtigungen ab 20.9.2025, nach Vereinbarung, nutzen Sie die Zwischenzeit um die Finanzierbarkeit zu überprüfen.

Schon beim Eintreten fühlt man sich sofort zuhause – diese charmante Erdgeschosswohnung verströmt eine einladende Atmosphäre und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Das Wohn- und Esszimmer können Sie harmonisch gestalten und öffnet sich direkt zur voll ausgestatteten Küche, die Lust auf gemeinsame Kochmomente macht.

Das Schlafzimmer bietet Raum für ein gemütliches Bett, während ein eigener Schrankraum genügend Platz für Kleidung und persönliche Schätze bereithält. Das kompakte Badezimmer ist praktisch gestaltet und verfügt über Dusche, WC sowie einen Anschluss für die Waschmaschine.

Abgerundet wird der Wohnkomfort durch Rollläden und Fliegengitter an den Fenstern – hier entsteht ein behaglicher Rückzugsort, an dem man gerne bleibt.

Ein weiteres Attribut ist das Kellerabteil, in dem nicht nur liebgewonnene Dinge ihren Platz finden, sondern auch Strom zur Verfügung steht. Das Warmwasser der Wohnung wird elektrisch aufbereitet, was Komfort und Flexibilität zugleich bietet.

Direkt neben dem Wohnblock stehen Parkmöglichkeiten zur Verfügung, auch wenn kein fixer Stellplatz zugeteilt ist.

Lage

In der näheren Umgebung befinden sich Sportplätze, Supermärkte und das neue Stadtteilzentrum Weidfeld mit Geschäften, Gastronomie und dem modernen Ärztezentrum.

Eine Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt, der Stadtbus bringt Sie rasch ins Zentrum von Traun. Das historische Schloss Traun und die „Spinnerei“ mit ihrem Kulturprogramm sind nur drei Kilometer entfernt. Für größere Einkäufe oder Freizeitangebote erreichen Sie die PlusCity in wenigen Autominuten.

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 <475m

Apotheke <1.225m

Krankenhaus <6.225m

Klinik <475m

Kinder & Schulen

Kindergarten <225m

Schule <450m

Universität <4.275m

Höhere Schule <8.375m

Nahversorgung

Supermarkt <400m

Bäckerei <1.025m

Einkaufszentrum <1.975m

Sonstige

Bank <875m

Geldautomat <875m

Post <1.800m

Polizei <1.775m

Verkehr

Bus <200m

Straßenbahn <1.575m

Bahnhof <725m

Autobahnanschluss <2.800m

Flughafen <4.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap