

Dolce Vita



Objektnummer: 3667

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auer Welsbachstraße 10
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	46,61 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	49,60 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	572,88 €
Kaltmiete (netto)	415,00 €
Kaltmiete	520,80 €
Betriebskosten:	105,80 €
USt.:	52,08 €
Infos zu Preis:	

Vertragserrichtung: € 500,- Tiefgaragenparkplatz: € 90,00 mtl.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Hahn

”

Dolce Vita *ital. süßes Leben*

Das Leben ist süß! Genießen Sie es in vollen Zügen und starten Sie die Version von Ihrem perfekten Zuhause.

“



provisionsfrei









öGVS | Gesellschaft für
Verbraucherstudien GmbH



ögvs.at

GEPRÜFTE QUALITÄT

**HERAUSRAGENDER
MAKLER 2025**

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



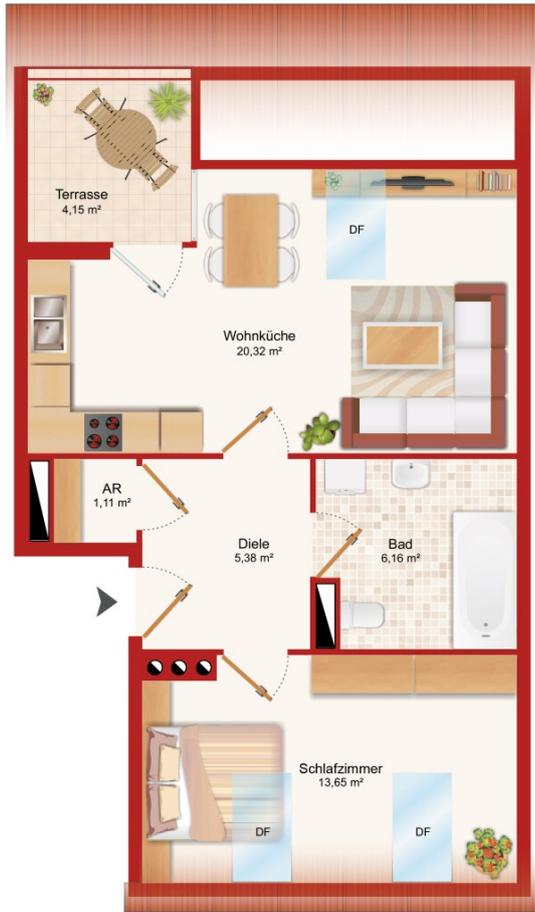
BELLEVUE
Best Property
Agents
2025



BELLEVUE
Best Property
Agents
2025

Ihr Ansprechpartner:
Alexander Hahn
+43 699 166 33 655
ah@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf    !



 47 m ² Wohnfläche	 2 Zimmer	 4 m ² Terrasse
--	--	---

Top 5
Auer-Welsbachstraße 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 <

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

Diese bezaubernde Kleinwohnung im Dachgeschoss ist ideal für Singles, Pärchen, Pendler oder Studenten!

Ihr neues Heim besticht durch einen durchdachten Grundriss. Der Wohnraum ist offen gestaltet mit integrierter Küche und genügend Platz für Ess- und Wohnbereich. Von hier aus begehen Sie auch die nette Dachterrasse.

Die vorhandene Küche ist voll ausgestattet und lädt zum Kochen ein. Diese sowie einige weitere Einrichtungsgegenstände können gegen Ablöse übernommen werden.

Das Schlafzimmer wird Ihr persönlicher Rückzugsort. In der Badewanne im hell-gefliesten Bad sind Entspannungsmomente garantiert. Auch der Waschmaschinenanschluss findet hier seinen Platz. Der praktische Abstellraum bietet genügend Stauraum für alle Vorräte.

Auch ein separates Kellerabteil ist Bestandteil dieses Objekts. Hier können Sie Liebgewonnenes verstauen.

Ob 4 oder 2 Räder, auch Ihr fahrbarer Untersatz findet in der hauseigenen Tiefgarage einen sicheren Unterschlupf.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer Wohnsiedlung am Stadtrand von Traun und hat dennoch eine top Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel.

Die Lage könnte nicht besser sein: Alles was das Herz begehrt, befindet sich in der Nähe. Nur wenige Minuten entfernt befinden sich sämtliche Nahversorgern des täglichen Bedarfs. Auch das kulturelle Angebot der Stadt Traun ist fußläufig - sehr gut zu erreichen. Mit der Straßenbahn, welche an der Trauerkreuzung wegfährt, erreichen Sie mühelos die Plus City aber auch die Linzer Innenstadt.

Das Naherholungsgebiet Oedter See, das weitläufige Auengebiet und der Schlosspark sind nur einen Katzensprung entfernt.

Kosten und Befristung

Ein Tiefgaragenplatz ist obligat anzumieten (Siehe Preisdetailinformation).

Die Kosten der Vertragsabwicklung sind vom Mieter zu tragen.

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 <1.300m

Apotheke <1.100m

Krankenhaus <7.275m

Klinik <1.375m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.100m

Schule <875m

Universität <4.925m

Höhere Schule <9.150m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <425m
Einkaufszentrum <1.400m

Sonstige

Bank <1.075m
Geldautomat <1.075m
Post <1.075m
Polizei <1.175m

Verkehr

Bus <175m
Straßenbahn <275m
Bahnhof <1.700m
Autobahnanschluss <3.750m
Flughafen <3.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap