

La Vita | Sofortbezug



01 Titelbild

Objektnummer: 3700

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Anger 8
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	74,28 m ²
Zimmer:	3
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	28,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,82
Gesamtmiete	997,00 €
Kaltmiete (netto)	850,07 €
Kaltmiete	997,00 €
Betriebskosten:	146,93 €
Infos zu Preis:	

Vertragserrichtung: € 700,- 2 Tiefgaragenplätze: € 160,00 mtl.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Hahn

”

La Vita *ital. das Leben*

Perfekt für den Start in einen neuen Lebensabschnitt
– tolle, sonnig ausgerichtete Wohnung, die sofort
bezogen werden kann.

“



Sofortbezug



provisionsfrei









BELLEVUE
Best Property Award
2023

BOSS IMMOBILIEN
Marketing · Engineering · Service · Investment

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

Weitere Immobilien-Angebot auf [Twitter](#) [Facebook](#) [Instagram](#)!

öGVS | Gesellschaft für
Verbraucherstudien GmbH



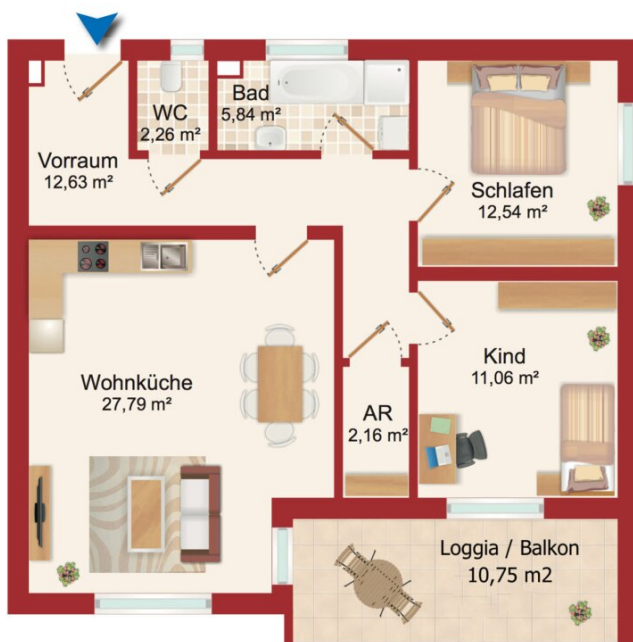
GEPRÜFTE QUALITÄT

**HERAUSRAGENDER
MAKLER 2025**

Prüfung von Service, Transparenz und regionalem
Engagement, Test 07/2025, [ögvs.at/6488](https://www.ogvs.at/6488)



BELLEVUE
Best Property
Agents
2025



DG
2.OG
1.OG
EG

 74 m² Wohnfläche	 3 Zimmer	 11 m² Loggia
-------------------------	-----------------	---------------------

Top 10

Am Anger 8, 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

> Traun | Wohnung | Mieten <

Diese moderne Wohnung im 1. Obergeschoss besticht durch ihre ruhige Lage und ihre südwestliche Ausrichtung zum gepflegten Innenhof. Die großzügigen Fensterflächen lassen den ganzen Tag über Sonnenlicht herein und schaffen ein helles, freundliches Wohlfühlambiente.

Genießen Sie entspannte Stunden auf der eigenen Loggia, die sowohl tagsüber als auch in den Abendstunden zum gemütlichen Beisammensein einlädt. Rollläden an allen Fenstern sorgen für angenehmen Sonnenschutz und zusätzliche Sicherheit.

Die moderne Einbauküche lädt zum Kochen und Genießen ein. Sie sowie ausgewählte Einrichtungsgegenstände können auf Wunsch gegen Ablöse übernommen werden. Den restlichen Wohnraum gestalten Sie ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen. Zwei Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Bei der Ausstattung wurde großer Wert auf Qualität und zeitgemäßes Design gelegt. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Gaszentralheizung mit Fußbodenheizung; zusätzlich ist eine Wohnraumlüftung in jeder Einheit vorgesehen, wodurch sich die Betriebskosten angenehm niedrig halten.

Ein eigenes Kellerabteil, ein gemeinschaftlicher Fahrrad- und Kinderwagenraum sowie ein Aufzug für barrierefreien Zugang erfüllen höchste Komfortansprüche. Auch Ihr Fahrzeug ist bestens untergebracht – zwei Tiefgaragenstellplätze sind verpflichtend anzumieten.

Lage

In wenigen Minuten erreichen Sie die wunderschönen Traun-Auen und den Oedtersee, zwei Naherholungsgebiete in mitten der Natur.

Genauso wenig müssen Sie das pulsierende Leben der Stadt vermissen. Ebenfalls nur wenige Minuten entfernt, wartet das Trauner Zentrum mit seinen Cafés, Restaurants und bunten Märkten.

Mit der Straßenbahn direkt vor dem Haus ist auch die PlusCity nur einen Katzensprung entfernt. In nur 20 Minuten erreichen Sie den zentralen Verkehrsknotenpunkt des Landes, den Linzer Hauptbahnhof.

Kosten und Befristung:

Die Kosten der Vertragserrichtung sind vom Mieter zu tragen.

Zusätzlich können 2 Tiefgaragenparkplätze angemietet werden (siehe Preisdetailinformation).

Die Küche und weitere Einrichtungsgegenständen können Sie gegen Ablöse übernehmen.

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 <675m

Apotheke <700m

Klinik <1.525m

Krankenhaus <7.700m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <375m
Universität <5.425m
Höhere Schule <9.650m

Nahversorgung

Supermarkt <175m
Bäckerei <625m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <475m
Geldautomat <475m
Post <450m
Polizei <575m

Verkehr

Bus <75m
Straßenbahn <125m
Bahnhof <1.475m
Autobahnanschluss <3.150m
Flughafen <3.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap