Sichere Einnahmequelle – Anlagerwohnung mit bestehendem Mietvertrag



Objektnummer: 3703

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tischlerstraße 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,77 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,72 m²
Heizwärmebedarf:	44,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,81
Kaufpreis:	233.000,00 €
Betriebskosten:	139,62 €
Heizkosten:	21,58 €
USt.:	18,28 €

Infos zu Preis:

TG-Platz Nr. 07 zzgl. 16.000,- € (mtl. BK € 23,57, Rücklage € 9,34)

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



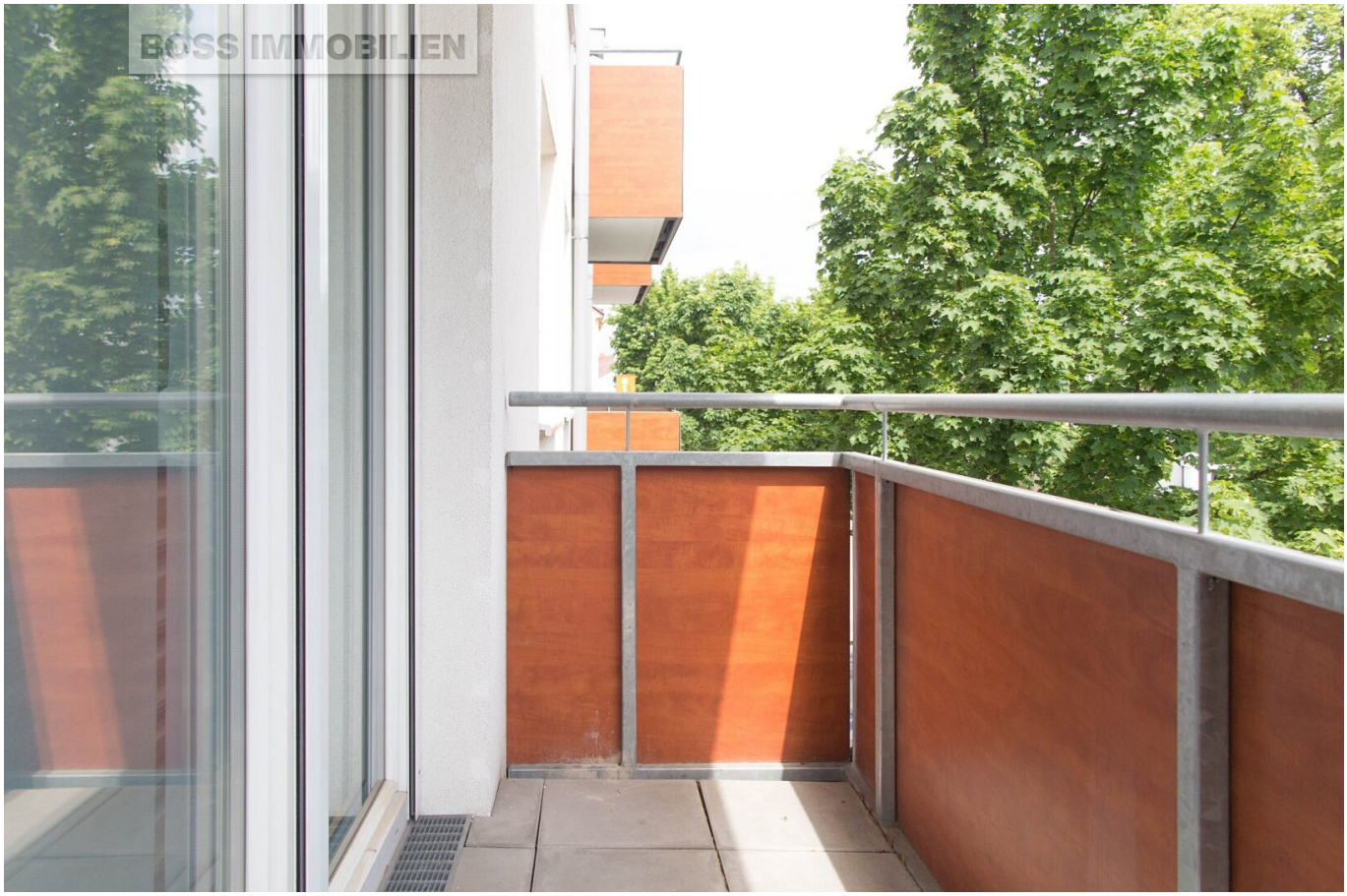
Sichere Einnahmequelle

Durchdachte Raumaufteilung und attraktive Lage – ideal für Anleger, die Wert auf Stabilität und Potenzial legen.

360° Rundgang






BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BELLEVUE
Best Property Agents
2026
BOSS IMMOBILIEN
Best of Service & Safety • since 2002
Ihr Ansprechpartner:
Ing. Thomas Zitta, BA
+43 664 85 85 218
tz@bossimmobilien.at
Weitere Immobilien-Angebot auf


BOSS
IMMOBILIEN
Best of Service & Safety • since 2002
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
2026



DG
2.OG
1.OG
EG

BOSS IMMOBILIEN
Beratung · Organisation · Service · Sicherheit

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

69 m²	2	3 m²
Wohnfläche	Zimmer	Balkon

Top 7
Tischlerstraße 2, 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.

BOSSimmobilien

Objektbeschreibung

> Traun | Wohnung | Kaufen <

Diese **gepflegte 2-Zimmer-Wohnung** im 1. Obergeschoss überzeugt durch eine **klare Raumaufteilung**, moderne Ausstattung und eine **begehrte Lage mitten in Traun**.

Ein perfektes Investment für Anleger, die auf **stabile Rendite** und **zukunftssicheres Potenzial** setzen.

Auf ca. **68,77 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung alles, was Mieter langfristig schätzen – und Kapitalanleger sich wünschen:

- Offener Wohn-Essbereich mit moderner Küche
- Großzügiges Schlafzimmer mit praktischem Schrankraum (auch als begehbarer Kleiderschrank nutzbar)
- Balkon mit **Grünblick direkt auf den Park gegenüber**
- Eigener Tiefgaragenplatz + Kellerabteil
- Barrierefreier Zugang durch Lift

Die Wohnung ist aktuell vermietet – ein klarer Vorteil für Investoren, die eine sofortige Einnahmequelle suchen.

Der Mietvertrag wurde **befristet abgeschlossen (bis 31.12.2027)** und kann jederzeit verlängert werden. Wenn keine Verlängerung gewünscht wird kann die Immobilie selbst genutzt oder neu vermietet werden – ganz nach Ihrer Strategie.

Lage

Die Wohnung befindet sich in **zentrumsnaher Lage** mit **ausgezeichneter Infrastruktur.**

Supermärkte, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

Bahnhof und Innenstadt liegen **nur einen Spaziergang entfernt.**

Dank der Nähe zur **B139** und **A1 Westautobahn** erreichen Sie Linz oder Wels in kurzer Zeit – ideal für Pendler.

Zahlreiche **Freizeit- und Erholungsangebote** im Umfeld unterstreichen die hohe Lebensqualität dieses Standorts.

Fazit:

Eine durchdacht geplante, vermietete Eigentumswohnung in begehrter Lage – ideal für Anleger, die **Wert auf Sicherheit, Komfort und Rendite** legen.

Jetzt investieren – mit Sicherheit und Perspektive.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin oder fordern Sie das vollständige Exposé an. Ihre Kapitalanlage wartet!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber kein wirtschaftliches Naheverhältnis. Information zum Datenschutz unter www.bossimmobilien.at/datenschutz

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Info

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <275m
Apotheke <325m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <7.700m

Kinder & Schulen
Kindergarten <175m
Schule <325m
Universität <5.600m
Höhere Schule <9.800m

Nahversorgung
Supermarkt <100m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <225m
Geldautomat <225m
Post <450m
Polizei <325m

Verkehr
Bus <50m
Straßenbahn <450m
Bahnhof <950m
Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <4.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap