

Carina



01 Titelbild

Objektnummer: 3680

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzerstraße 12
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	48,00 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	77,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	625,00 €
Kaltmiete (netto)	445,75 €
Kaltmiete	568,18 €
Betriebskosten:	122,43 €
USt.:	56,82 €

Infos zu Preis:

Vertragsabwicklung: € 500,- Heizkosten: € 32,11 mtl. TG-Platz: € 91,00 mtl.

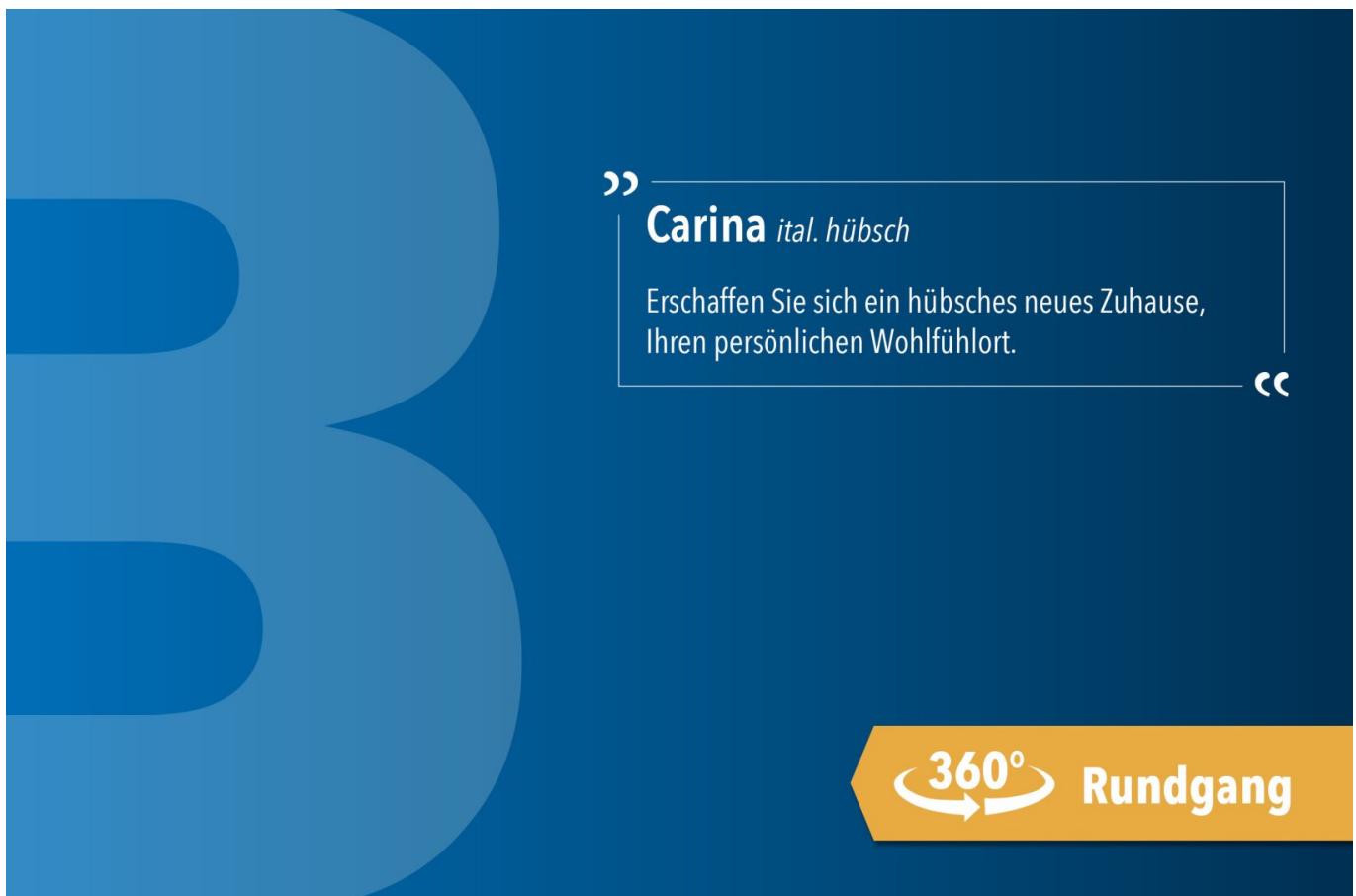
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

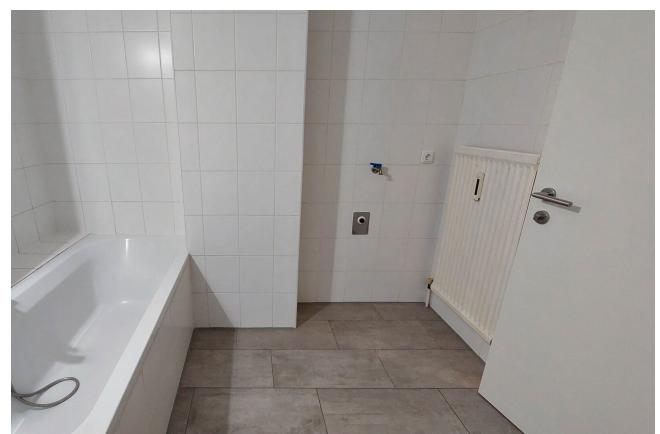


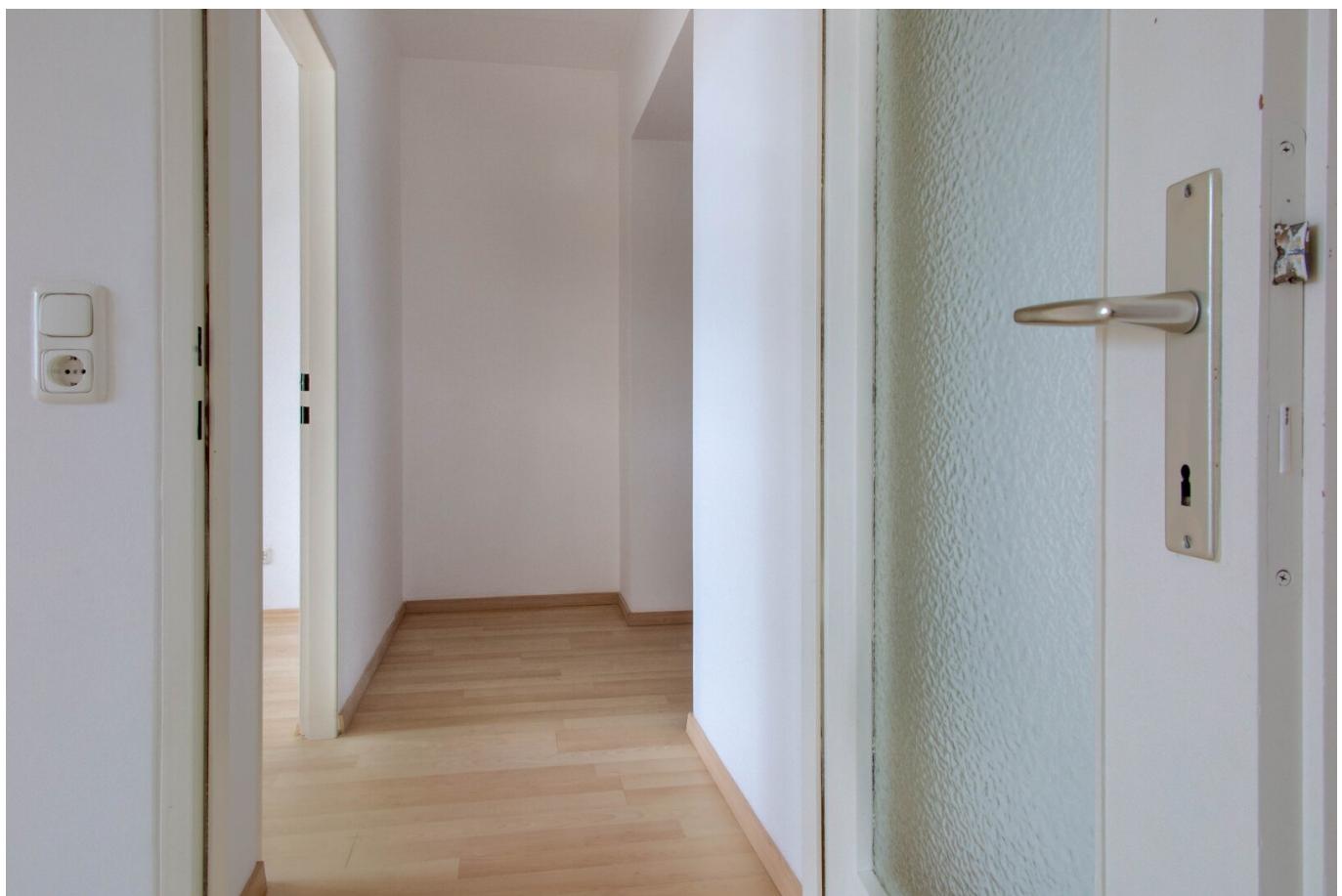
Nadine Ratschiller



360° Rundgang







The banner features the BOSS IMMOBILIEN logo at the top right, followed by the text "Best of Service & Safety - since 2002". To the left is a large, stylized white graphic of a house. Below the logo are three red award ribbons:

- GGV3 | Gesellschaft für Verbraucherstudien GmbH**
- GEPRÜFTE QUALITÄT**
- HERAUSRAGENDER MAKLER 2025**

Small text at the bottom of the ribbon states: "Prüfung von Service, Transparenz und regionalen Engagement, Test07/2025, dgqv.at/6448"

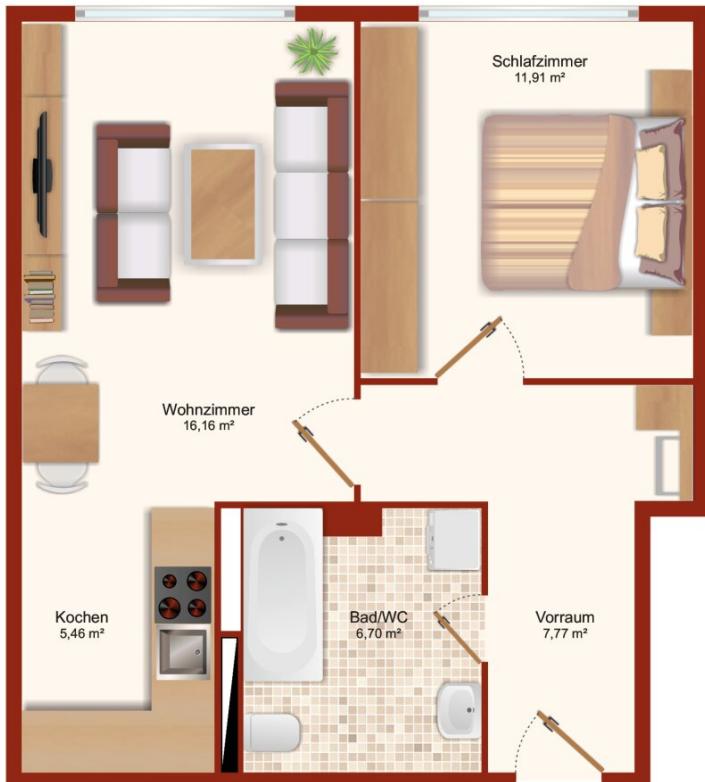
The banner features the BOSS IMMOBILIEN logo at the top right, followed by the text "Best of Service & Safety - since 2002". To the left is a portrait of a smiling woman with blonde hair, identified as Nadine Ratschiller. She is wearing a light beige jacket over a white top and blue jeans, sitting on a black stool next to a large green plant. To her left are two small red award ribbons:

- BELLEVUE Best Property Agents 2026**
- HERAUSRAGENDER MAKLER 2025**

Below the portrait, the text reads:

Ihr Ansprechpartner:
Nadine Ratschiller
+43 699 166 33 665
nr@bossimmobilien.at

At the bottom right, it says: "Weitere Immobilien-Angebot auf !"



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

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at



Top 4.3
Linzerstraße 12, 4050 Traun



5. OG
4. OG
3. OG
2. OG
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 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 Insertat.

[f](#) [o](#) [g](#) BOSSimmobilien

Objektbeschreibung

> Traun | Wohnung | Mieten <

Sind Sie auf der Suche nach einer zentralen Wohnlage? Dann lohnt sich ein genauer Blick auf dieses besondere Angebot!

Nur wenige Schritte vom Trauner Hauptplatz entfernt erwartet Sie eine helle, einladende Wohnung mit rund 48 m² Wohnfläche im vierten Stock eines Wohn- und Geschäftshauses. Der Lift sorgt für bequemen Zugang – ganz unkompliziert.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit praktischer Kochnische schafft Raum für genussvolle Abende und entspanntes Ankommen. Im Schlafzimmer finden Sie ausreichend Platz und eine angenehme Rückzugsmöglichkeit für erholsame Nächte. Das Badezimmer ist mit Badewanne und WC ausgestattet und rundet den Wohnkomfort stimmig ab.

Die Wohnung wird derzeit möbliert genutzt – auf Wunsch können die vorhandenen Möbel übernommen werden. Alternativ gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen und setzen Ihre persönliche Handschrift.

Für Ihr Auto können wir Ihnen zusätzlich einen Tiefgaragenplatz anbieten.

Lage

Die erstklassige Lage dieser Wohnung bietet Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetriebe in nächster Nähe, außerdem kann man das kulturelle Angebot der Stadt Traun fußläufig erreichen. In unmittelbarer Nähe befinden sich auch Bushaltestellen sowie die Straßenbahn mit der man in Kürze auch die Plus City und die Linzer Innenstadt erreicht.

Kosten und Befristung

Die Kosten der Vertragsabwicklung sind vom Mieter zu tragen.

Heizkosten und Tiefgaragenplatz siehe Preisdetailinformation.

Die Wohnung wird vom Vermieter vorerst auf 5 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 5 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>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <200m
Apotheke <200m
Klinik <1.600m
Krankenhaus <7.825m

Kinder & Schulen

Kindergarten <350m
Schule <75m
Universität <5.675m
Höhere Schule <9.875m

Nahversorgung

Supermarkt <150m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <2.425m

Sonstige

Bank <25m
Geldautomat <25m
Post <175m
Polizei <100m

Verkehr

Bus <75m
Straßenbahn <175m
Bahnhof <1.175m
Autobahnanschluss <2.600m
Flughafen <3.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap