

Frischluftdeck | Sofortbezug mit Küche



Einrichtungsvorschlag - KI generiert

Objektnummer: 3701

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leondinger Straße 65
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Zustand:	Teil_vollsaniert
Wohnfläche:	49,77 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	97,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	167.000,00 €
Betriebskosten:	43,12 €
USt.:	4,31 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Ratschiller

BOSS Immobilien GmbH
Hauptplatz 2
4050 Traun



„Frischluftdeck

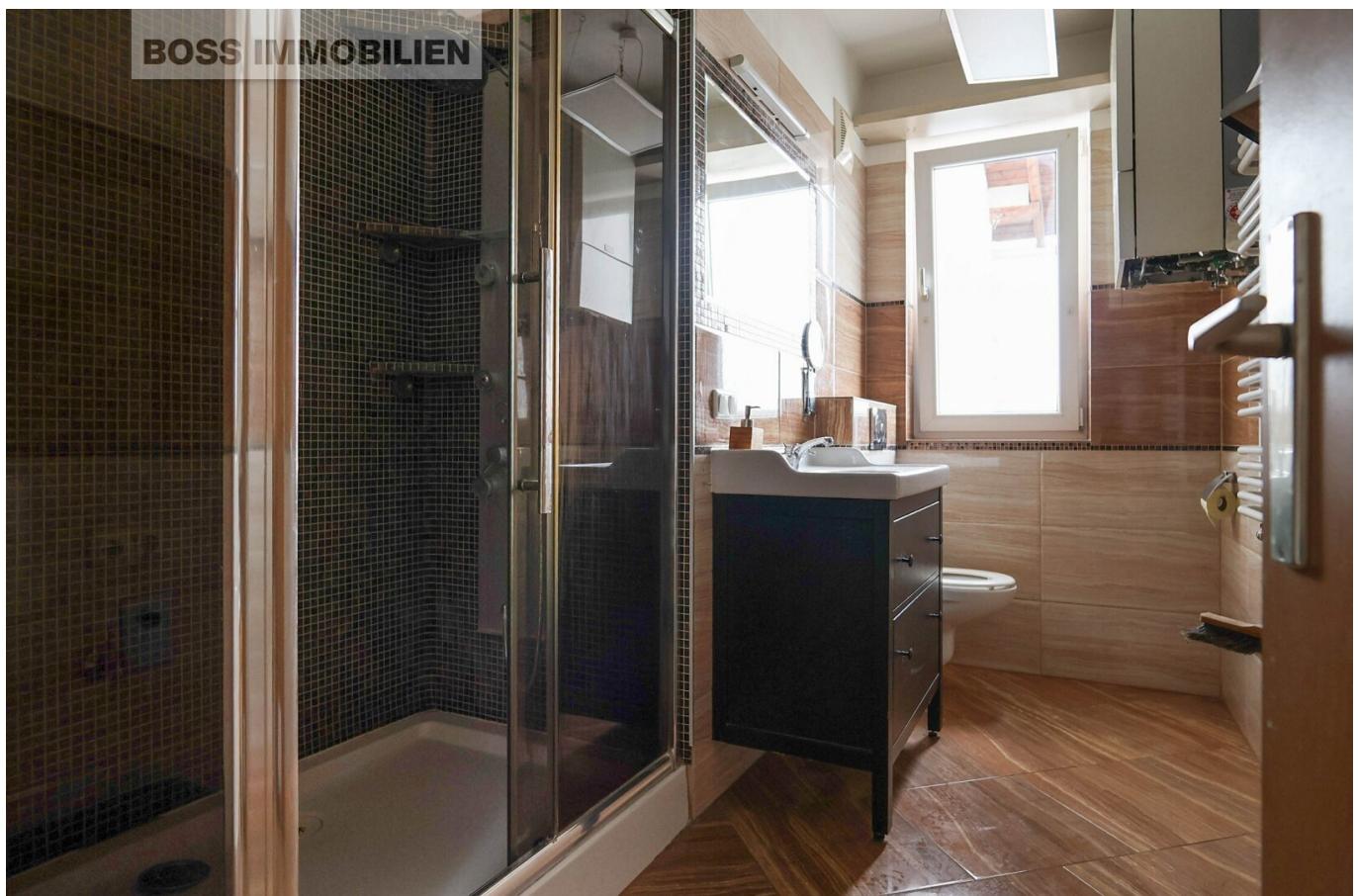
Eine Wohnung, die mit einer großen Terrasse überzeugt und sich in Ihren persönlichen Wohnraum verwandelt.

„

Sofortbezug

360° Rundgang







BELLEVUE
Best Property Agents
2026

Q | Gesellschaft für
Verbraucherstudien GmbH
GEPRÜFTE QUALITÄT
HERAUSRAGENDER
MAKLER 2025
Prüfung von Service, Transparenz und engagiertem Engagement, Test07/2025, dgvt.at/6448

**BOSS
IMMOBILIEN**
Best of Service & Safety • since 2002

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

Weitere Immobilien-Angebot auf   





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

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at



Top 12

Leondingerstr. 65, 4050 Traun



DG
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 Inserat.

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

Objektbeschreibung

>Traun | Wohnung | Kaufen <

Träumen Sie von einer Wohnung, die nicht nur Raum zum Leben bietet, sondern Ihnen zudem ein ganz besonderes Highlight schenkt?

Dann wird Sie diese 2-Zimmer-Wohnung mit rund 50 m² Wohnfläche und einer **beeindruckenden 40 m² großen Terrasse** begeistern – ein echtes Juwel für alle, die ihre Zeit gerne im Freien verbringen.

Die weitläufige Terrasse bildet das Herzstück dieser Immobilie. Sie lädt dazu ein, sonnige Frühstücke zu genießen, gemütliche Abende mit Freunden zu verbringen oder einfach nur die Seele unter freiem Himmel baumeln zu lassen. Dieser Außenbereich eröffnet unzählige Möglichkeiten, Ihren persönlichen Wohnraum zu gestalten – von einer grünen Oase bis zum exklusiven Outdoor-Wohnzimmer.

Im Inneren der Wohnung erwartet Sie ein helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse – der perfekte Ort, um drinnen und draußen nahtlos miteinander zu verbinden.

Das Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort, während die Küche bereits vollständig eingerichtet ist und Platz für Ihre kulinarischen Ideen bereithält.

Das Badezimmer verfügt über Dusche, WC sowie ein Fenster, das für Tageslicht und angenehme Frischluft sorgt.

Ein weiterer Pluspunkt: Ein eigener Freiparkplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten – komfortabel und praktisch zugleich.

Diese Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre intelligente Raumaufteilung, sondern vor allem durch ihre außergewöhnliche Terrasse, die Ihren Alltag spürbar bereichert.

BESICHTIGUNGEN erst wieder ab 05.01.2026 möglich!

Lage

In direkter Umgebung finden Sie eine ausgezeichnete Infrastruktur: Ärzte, eine Apotheke, Kindergarten und Schulen sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten vom Bäcker bis zum Lebensmittelmarkt. Viele Erledigungen lassen sich bequem zu Fuß machen, während der

City-Bus der Stadt Traun zusätzliche Flexibilität bietet. Der Bahnhof St. Martin ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie eine Haltestelle der Linz Linien, wodurch Sie optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden sind.

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 <25m
Apotheke <725m
Krankenhaus <5.375m
Klinik <1.100m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.100m
Schule <200m
Universität <3.550m
Höhere Schule <7.575m

Nahversorgung

Supermarkt <275m
Bäckerei <325m
Einkaufszentrum <2.175m

Sonstige

Bank <100m
Geldautomat <100m
Post <2.250m
Polizei <2.375m

Verkehr

Bus <125m

Straßenbahn <2.025m

Bahnhof <150m

Autobahnanschluss <2.550m

Flughafen <5.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap