

## **Gemütliche Garçonnière in Traun Nähe Bahnhof: Balkon, Fußbodenheizung & Gartenidylle!**



**Objektnummer: 2086/25040**

**Eine Immobilie von IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4050 Traun
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	26,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 70,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,09
<b>Gesamtmiete</b>	427,60 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	275,00 €
<b>Kaltmiete</b>	342,81 €
<b>Betriebskosten:</b>	67,81 €
<b>Heizkosten:</b>	42,09 €
<b>USt.:</b>	42,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerold Stadlhuber**

IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber  
Goethestraße 11







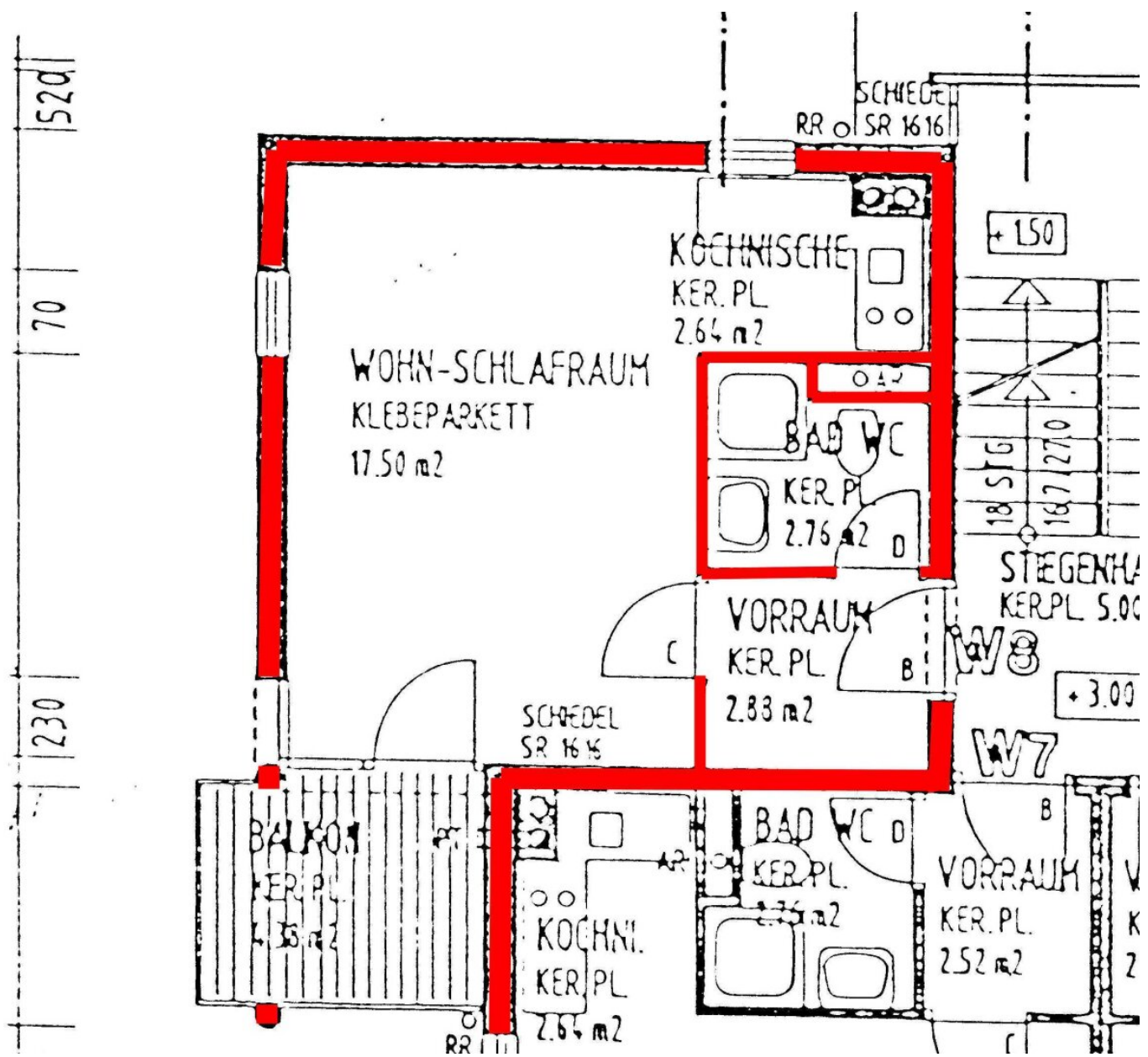




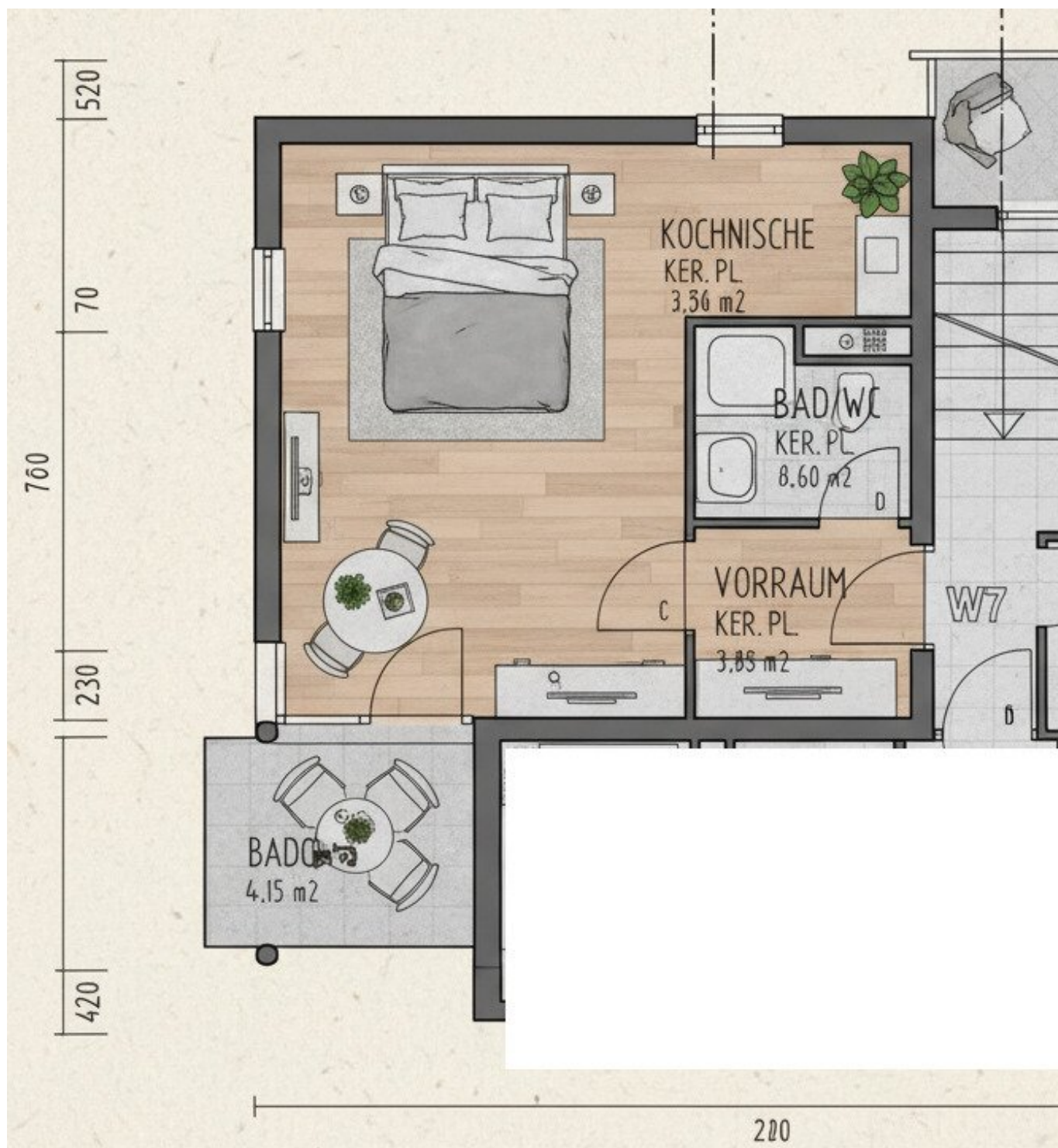












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Garçonnière in der idyllischen Stadt Traun, Oberösterreich! Diese gepflegte Wohnung in der 1. Etage bietet Ihnen auf 26 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt. Sie erleben hier eine perfekte Kombination aus Komfort und Erschwinglichkeit.

Die charmante Wohnfläche präsentiert sich in einem einladenden Stil und optimiert den Raum ideal für Singles oder Paare. Der großzügige Balkon mit einem herrlichen Grünblick lädt dazu ein, die Abende bei einem Glas Wein zu genießen oder einfach nur die frische Luft zu genießen. Hier können Sie Ihre Gedanken schweifen lassen und den Stress des Alltags hinter sich lassen.

Die moderne Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein wahres Highlight für alle Kochliebhaber. Die Fußbodenheizung sorgt in den kalten Monaten für wohlige Wärme und ein angenehmes Wohnklima. Die Ausstattung mit Linoleum ist pflegeleicht und verleiht der Wohnung einen modernen Touch.

Ein weiterer Vorteil dieser Garçonnière ist der zugehörige Parkplatz, der Ihnen das lästige Suchen nach einem Stellplatz in der Stadt erspart. Zudem steht Ihnen ein Wasch- und Trockenraum zur Verfügung, was das alltägliche Leben noch komfortabler macht. Die Möglichkeit zur Gartennutzung bietet Ihnen zusätzlichen Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mit Bus und Bahnhof in der Nähe sind Sie bestens vernetzt und erreichen schnell die umliegenden Städte und Regionen. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Kindergärten, Schulen und Supermärkte.

Nutzen Sie die Gelegenheit, in dieser schönen Garçonnière in Traun zu wohnen! Hier genießen Sie eine harmonische Umgebung, die sowohl Ruhe als auch die Nähe zu allem Wichtigen bietet. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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 <1.000m



Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <7.000m  
Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.000m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap