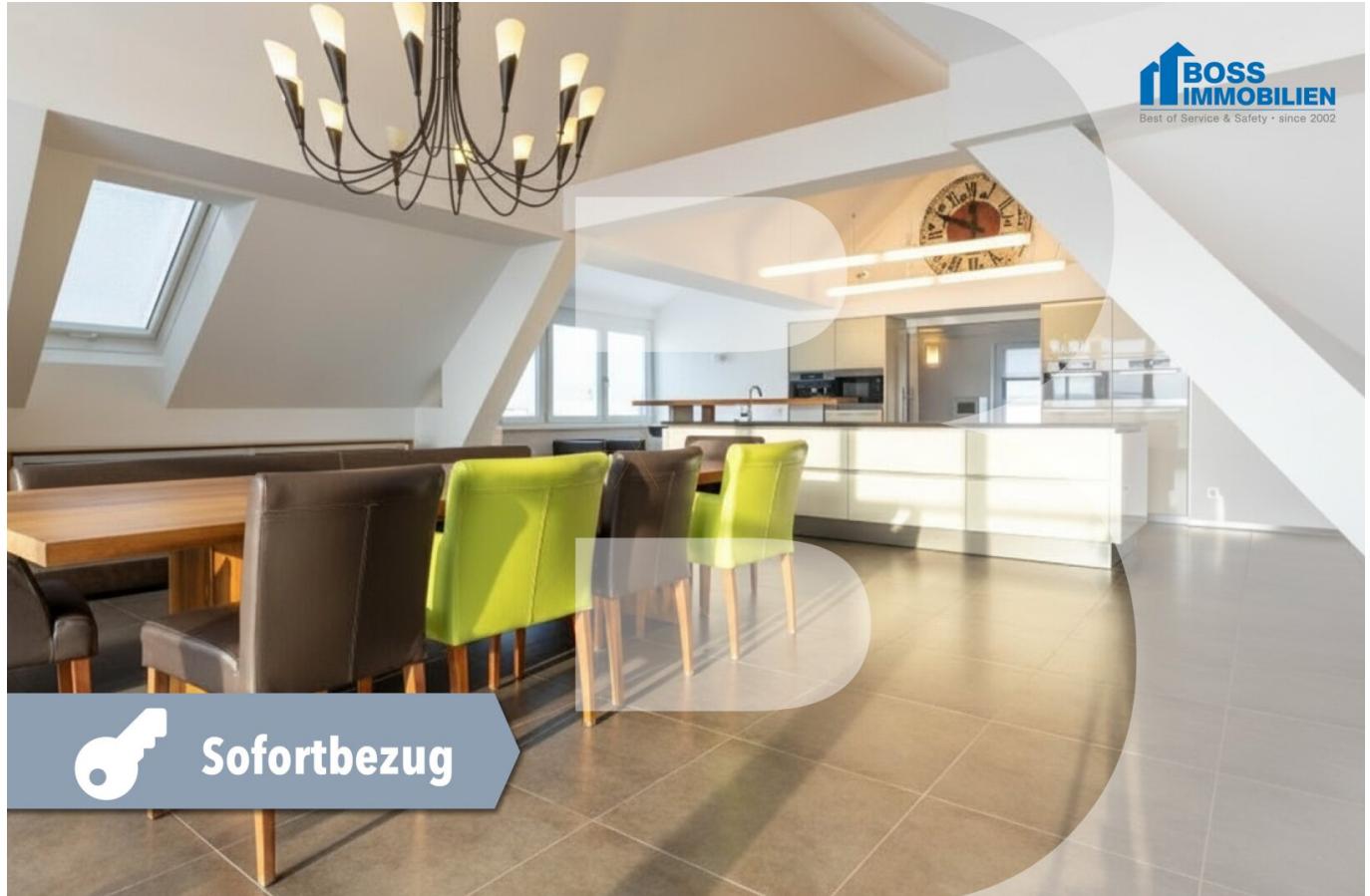


## Living Deluxe | Sauna, Weinkeller und viele Extras



**Sofortbezug**

01 Titelbild

**Objektnummer: 3718**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Adresse                       | Neubaufeldstraße 2             |
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß          |
| Land:                         | Österreich                     |
| PLZ/Ort:                      | 4050 Traun                     |
| Baujahr:                      | 2010                           |
| Zustand:                      | Gepflegt                       |
| Möbliert:                     | Voll                           |
| Wohnfläche:                   | 236,77 m <sup>2</sup>          |
| Zimmer:                       | 7                              |
| Bäder:                        | 1                              |
| WC:                           | 2                              |
| Terrassen:                    | 2                              |
| Keller:                       | 114,76 m <sup>2</sup>          |
| Heizwärmebedarf:              | 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,82                           |
| Gesamtmiete                   | 2.613,00 €                     |
| Kaltmiete (netto)             | 1.802,66 €                     |
| Kaltmiete                     | 2.375,45 €                     |
| Betriebskosten:               | 572,79 €                       |
| USt.:                         | 237,55 €                       |
| Infos zu Preis:               |                                |

Vertragserrichtung: € 1.000,- Heizung: € 76,60 mtl. Doppelgarage: € 240,00 mtl.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

“

## Living Deluxe

Luxus und zahlreiche Extras vereinen sich in dieser Dachgeschoßwohnung mit 2 Terrassen.

“

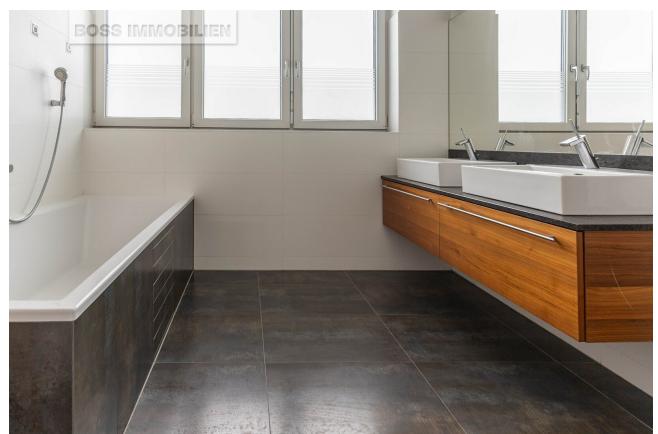
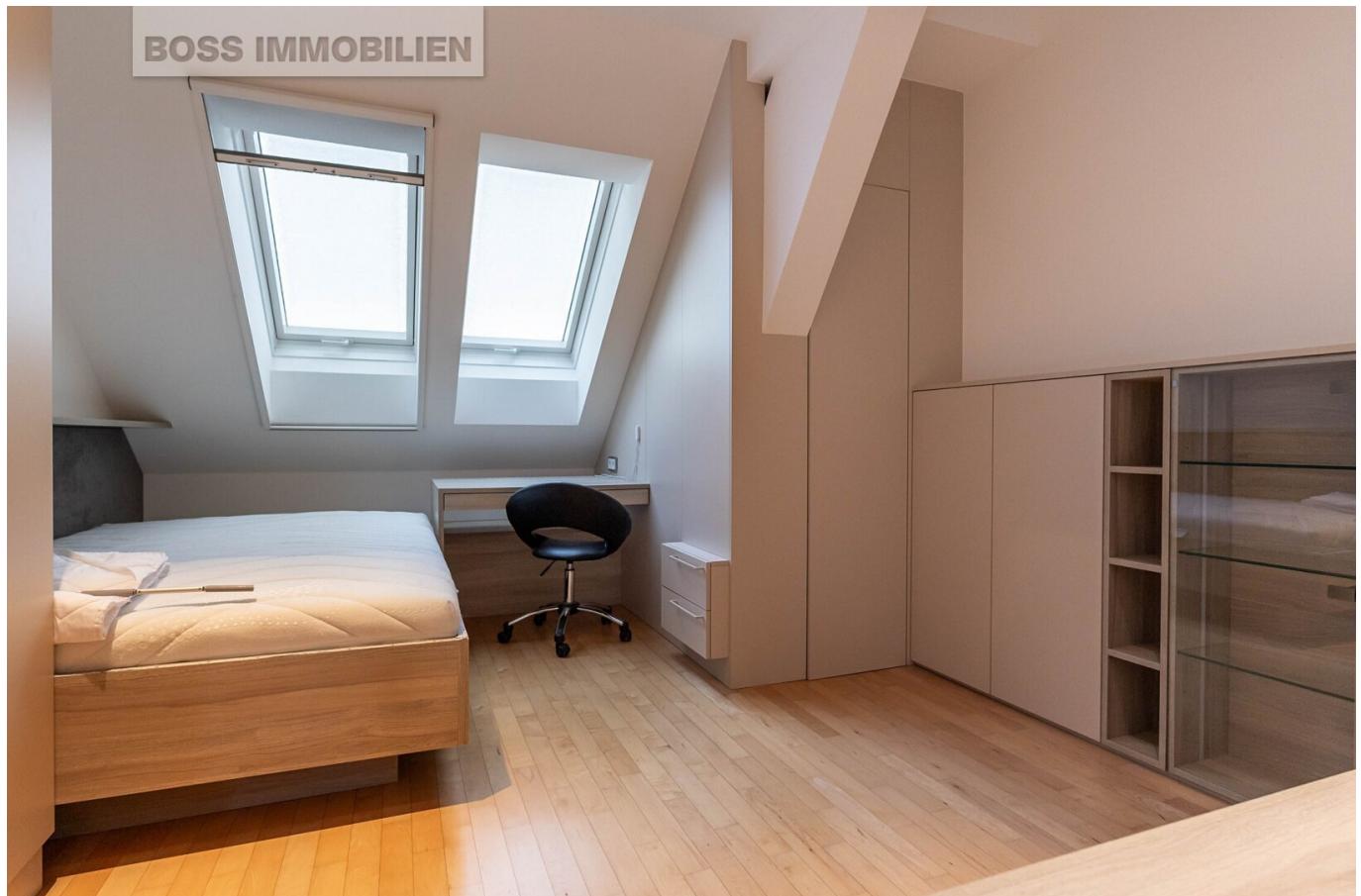


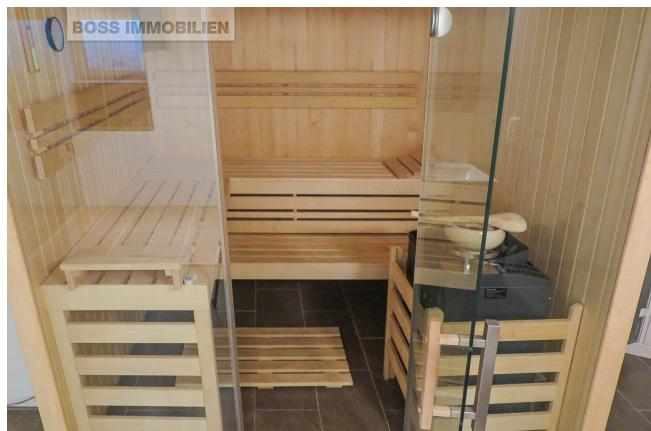
Immobilien-Video

erstklassig Wohnen











**BOSS IMMOBILIEN**



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

**BELLEVUE**  
Best Property Agents 2026

**ÖGVS** | Gesellschaft für  
Verbraucherstudien GmbH

**HERAUSRAGENDER  
MAKLER 2025**

**1**  
**BELLEVUE**  
Best Property Agents  
2026

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

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

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

**ÖGVS** | Gesellschaft für  
Verbraucherstudien GmbH

**GEPRÜFTE QUALITÄT**

**HERAUSRAGENDER  
MAKLER 2025**

**1**  
**BELLEVUE**  
Best Property Agents  
2026

Prüfung von Service, Transparenz und regionalem  
Engagement, Test 07/2025, ögvs.at/6489



Best of Service & Safety • since 2002

+43 7229 66 336 [office@bossimmobilien.at](mailto:office@bossimmobilien.at)



## Top 8

Neubaufeldstraße 2, 4050 Traun



|       |
|-------|
| DG    |
| 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](#) [@](#) BOSSimmobilien

# Objektbeschreibung

## > Traun | Wohnung | Mieten <

Kommen Sie nach Hause, in diese atemberaubende und luftig gestaltete Dachgeschoßwohnung.

In Ihrem neuen Zuhause entfliehen Sie dem hektischen Alltag, genießen Ihre Freizeit und entspannen auf einer der beiden Terrassen über den Dächern von Oedt.

Die ca. **200 m<sup>2</sup>** Wohnfläche besticht durch Klasse und ist sehr gut strukturiert. Der Wohn-Essbereich mit Küche ist offen gestaltet bietet Ihnen ausreichend Platz.

Die Küche ist ein wahr gewordener Traum für gemeinsame Kochsessions. Nebenan am geräumigen Esstisch genießen Sie mit Ihrer Familie oder Freunden die gekochten Speisen. Spannende Fernsehabende oder gemütliche Stunden verbringen Sie im Wohnzimmer. Im Winter sorgt der **Kaminofen** für Wärme und Behaglichkeit.

Im Schlafzimmer treffen Bett und **Schrankraum** aufeinander. Hier lässt sich ein gemütlicher Platz für Ihren Träume und Privatsphäre einrichten, Ihre Kleidung verstauen Sie im geräumigen Schrankraum. 2 weitere Räume stehen als Kinderzimmer für Sie bereit.

Das Badezimmer erhöht den Wohlfühlfaktor – es verfügt sowohl über eine Badewanne als auch eine barrierefreie Dusche und einen Doppelwaschtisch. Für Sie und Ihre Gäste steht zwei Toiletten zur Verfügung. Eine Waschküche und ein Büroraum integrieren sich ebenfalls perfekt in diese Wohnung.

Mit wenigen Handgriffen verwirklichen Sie sich auf den Terrassen einen kleinen Sommertraum. Etwas Gemüse in bunten Töpfen dazwischen einige duftende Kräuter, eine gemütliche Gartenlounge oder doch lieber eine gemütliche Hängematte zum Lesen und kuscheln? Die beiden Terrassen bieten zu jeder Tageszeit Sonne als auch Schatten.

Von der ersten Fliese bis hin zur letzten Armatur besticht diese Immobilie mit Luxus und Klasse und vermittelt ab dem Zeitpunkt des Eintretens Gemütlichkeit und Heimeligkeit. Die Wohnung wurde mit maßgefertigten Tischlerarbeiten **voll ausgestattet**, welche in der

Wohnung verbleiben. Sie müssen nur noch Ihre persönlichen Sachen packen.

Der zugehörige Keller ist ebenso eine Highlight wie die Wohnung. Auf 114 m<sup>2</sup> Nutzfläche befindet sich ein **Wellnessbereich**, ein **Weinkeller** mit **Partyraum** und weiterer Stauraum für Liebgewonnenes. Der Wellnessbereich verfügt über eine **Sauna**, eine **Infrarotkabine** und eine große Dusche für die nötige Abkühlung nach dem Saunieren. Im Weinkeller können Sie zahlreiche edle Tropfen lagern, kühlen und gemeinsam mit Freunden oder der Familie im Partyraum nebenan Verkosten.

Überzeugen werden Sie auch einige technische Details dieser Wohnung. Danke der **Luftwärmepumpe** und der **Photovoltaikanlage** am Dach, sind die **Strom- und Heizkosten in dieser Wohnung sehr gering**. Alle Fenster sind zudem mit Sonnenschutz ausgestattet.

Abgerundet wird der Wohnkomfort mit einer **Doppelgarage** für Ihre Fahrzeuge.

## **Lage**

Die Lage im Stadtteil Traun – Oedt ist hervorragend. Besorgungen für den täglichen Bedarf erhalten Sie im nahegelegenen Stadtteilzentrum. Dieses ist fußläufig erreichbar. Hier finden Sie ein Lebensmittelgeschäft, einen Bäcker, eine Apotheke, ein Blumengeschäft sowie eine Bank und eine Trafik. Auch Volksschule und Kindergarten erreichen Sie zu Fuß.

Wenigen Minuten mit dem Auto und Sie sind im Trauner Stadtzentrum mit einer lebendigen Kunst- und Kulturszene, zahlreichen Ärzten und dem ausgebauten öffentlichen Verkehrsnetz mit der Straßenbahn. Mit dem Bus, welcher an der nahe gelegenen Haltestelle wegfährt, gelangen Sie mühelos und ohne Umsteigen bis zum Linzer Bahnhof.

## **Kosten und Befristung**

Die Kosten der Vertragserrichtung sind vom Mieter zu tragen.

Die Küche sowie die hochwertigen Möbel in allen Räumen sind Bestandteil der Wohnung und im Mietpreis inkludiert.

Kosten für Heizung und Doppelgarage entnehmen Sie der 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>

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 <1.825m

Apotheke <375m

Klinik <4.025m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <275m

Schule <475m

Universität <7.625m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <400m

Bäckerei <450m

Einkaufszentrum <3.850m

### **Sonstige**

Bank <475m

Geldautomat <475m

Post <2.075m

Polizei <1.825m

**Verkehr**

Bus <200m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <3.700m

Autobahnanschluss <2.825m

Flughafen <2.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap