

**Mirami**



**BOSS  
IMMOBILIEN**  
Bau & Service & Safety - since 1922

**Objektnummer: 3775**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Leondingerstraße 74              |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4050 Traun                       |
| Baujahr:                      | 2016                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 76,27 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Keller:                       | 4,98 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | A 19,59 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,67                          |
| Gesamtmiete                   | 1.097,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 751,82 €                         |
| Kaltmiete                     | 997,27 €                         |
| Betriebskosten:               | 245,45 €                         |
| USt.:                         | 99,73 €                          |
| Infos zu Preis:               |                                  |

Vertragsabwicklung: € 700,- Tiefgaragenplatz: € 75,00 mtl. Heizkosten: € 45,00 mtl.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner







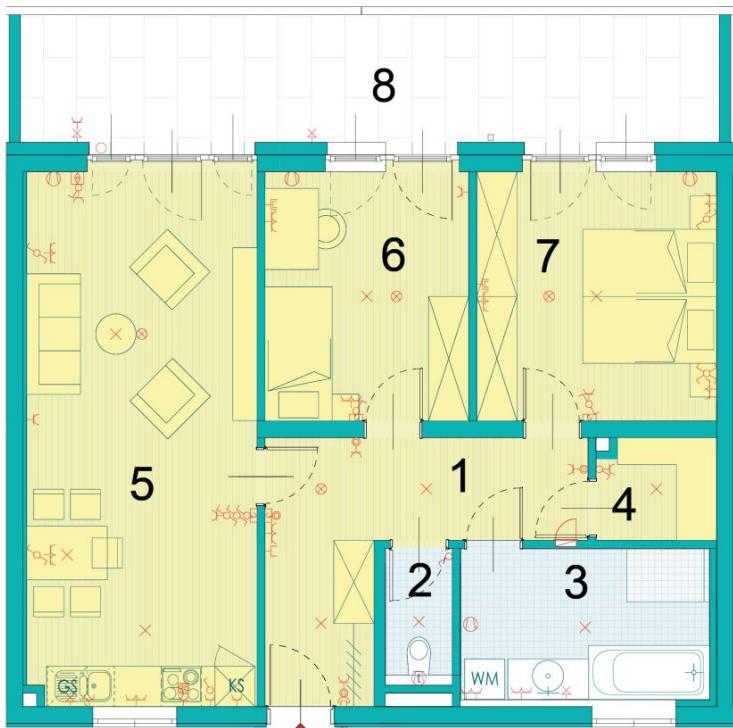




Ihr Ansprechpartner:  
**Nadine Ratschiller**

+43 699 166 33 665  
nr@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf !



|                |                      |
|----------------|----------------------|
| 01 Vorraum     | 11,41 m <sup>2</sup> |
| 02 WC          | 1,89 m <sup>2</sup>  |
| 03 Bad         | 8,42 m <sup>2</sup>  |
| 04 Abstellraum | 2,65 m <sup>2</sup>  |
| 05 Wohnküche   | 27,31 m <sup>2</sup> |
| 06 Zimmer      | 11,29 m <sup>2</sup> |
| 07 Zimmer      | 13,30 m <sup>2</sup> |
| 08 Loggia      | 19,82 m <sup>2</sup> |



2. OG  
1. OG  
EG



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



## Top 13

Leondinger Straße 74, 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.

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

# Objektbeschreibung

## > Traun | Wohnung | Mieten <

Erschaffen Sie sich Ihre perfekte Welt in Ihren eigenen vier Wänden!

Hier wählen Sie Ihr Zuhause in einer ganz besonders familienfreundlichen Umgebung mit angenehmer Privatsphäre, toller Infrastruktur und vielen Freizeitmöglichkeiten.

Der sonnige Wohnraum ist offen gestaltet und ermöglicht viele Einrichtungsmöglichkeiten. Hier findet ebenso die Küche Ihren Platz. Diese ist mit einer hochwertigen Einbauküche inkl. Elektrogeräten ausgestattet und Bestandteil der Wohnung.

Die beiden weiteren Räume können als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Von beiden Schlafräumen und dem Wohnzimmer gelangen Sie auf die süd-westlich ausgerichtete Loggia. Hier genießen Sie die Sonne den ganzen Nachmittag bis zur Abendstunde.

Duschen oder lieber Baden? Das Bad ist für beide Vorlieben ausgestattet. Durch das Fenster in diesem Raum genießen Sie hier ebenso Tageslicht. Weitere Pluspunkte sind das separate WC, ein großer Abstellraum und der zugehörige Parteienkeller.

Die Anlage verfügt über Fahrradabstellplätze, Abstellräume für Kinderwagen, Waschküche und Trockenraum sowie über Grünflächen mit Spielplatz.

## Lage

In der Nachbarschaft befinden sich diverse Ärzte, eine Apotheke, ein Kindergarten, Schulen sowie diverse Nahversorger wie Lebensmittelmärkte, ein Drogeriemarkt usw.

Lassen Sie Ihr Auto in der Garage stehen und erledigen Sie Ihre Wege bequem zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln die wenige Schritte von Ihrer neuen Haustür abfahren.

Gegenüber befindet sich der Bahnhof St. Martin bei Traun – Ihre Anschlussstelle für Stadt und Land. In wenigen Minuten bringt Sie der Zug nach Linz oder raus in die Natur Richtung Pyhrn-Priel Region.

## Kosten und Befristung

Die Kosten der Vertragsabwicklung sind vom Mieter zu tragen.

Die Wohnung ist mit einer hochwertigen Einbauküche inkl. Elektrogeräten ausgestattet, diese ist im Mietpreis inkludiert.

Ein Tiefgaragenplatz ist obligat anzumieten, siehe Preisdetailinfo.

Die Heizkosten werden über die Hausverwaltung abgerechnet, siehe Preisdetailinfo.

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 aufzukündigen.

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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.075m

Krankenhaus <6.000m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <475m

Schule <550m  
Universität <4.025m  
Höhere Schule <8.125m

**Nahversorgung**  
Supermarkt <475m  
Bäckerei <725m  
Einkaufszentrum <1.900m

**Sonstige**  
Bank <650m  
Geldautomat <650m  
Post <1.975m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**  
Bus <125m  
Straßenbahn <1.650m  
Bahnhof <650m  
Autobahnanschluss <2.950m  
Flughafen <4.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap