

## Trendy Living - Top 2



01 Titelbild

**Objektnummer: 3740**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Urnenhainweg 1a
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,49 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	182,32 m <sup>2</sup>
Keller:	3,30 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	20,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,81
Gesamtmiete	1.116,00 €
Kaltmiete (netto)	777,64 €
Kaltmiete	1.014,55 €
Betriebskosten:	236,91 €
USt.:	101,45 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Vertragserrichtung: € 700,- TG-Platz: € 112,00 mtl. Heizung: €98,57 mtl.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

»

## Trendy Living

In diesen neuwertigen Wohnungen vereinen sich Ruhe, Qualität und Alltagstauglichkeit.

«



Rundgang



provisionsfrei





BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



**BOSS IMMOBILIEN**



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

Weitere Immobilien-Angebot auf    



GEPRÜFTE QUALITÄT

**HERAUSRAGENDER  
MAKLER 2025**

Prüfung von Service, Transparenz und regionalem Engagement, Text 07/2025, [q-guete.at/6488](https://www.q-guete.at)





**Top 2**  
Urnenhainweg 1a, 4050 Traun



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 Gesamflächen 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 @ BOSSimmobilien

# Objektbeschreibung

## > Traun | Wohnung | Mieten <

Im etablierten Wohnpark in Traun erwarten Sie moderne, neuwertige Wohnungen, die zeitlosen Wohnkomfort mit einer hochwertigen Ausstattung verbinden. Die Wohnanlage vereint Ruhe, Qualität und Alltagstauglichkeit auf ideale Weise.

Jede Wohnung bietet entweder einen eigenen Balkon oder – im Erdgeschoss – einen privaten Eigengarten, was ein lichtdurchflutetes Wohngefühl mit viel persönlichem Freiraum schafft.

Die verfügbaren 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen zwischen 47 und 78 m<sup>2</sup> eignen sich perfekt für Singles, Paare und kleine Familien, die Wert auf Qualität und eine durchdachte Raumaufteilung legen.

Eine effiziente Fußbodenheizung sorgt für ein angenehm gleichmäßiges Raumklima, während große 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Raffstores Energieeffizienz und Wohnkomfort spürbar steigern.

Jede Wohnung ist zudem mit einer modernen, vollständig ausgestatteten Küche samt Geräten versehen – einziehen und wohlfühlen war noch nie so einfach.

Ein Lift verbindet alle Etagen und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. In der hauseigenen Tiefgarage stehen sichere Stellplätze zur Verfügung, die Ihr Fahrzeug zuverlässig vor Wittereinflüssen wie Sonne und Schnee schützen.

## Lage

Die Lage in Traun zählt zu den großen Pluspunkten dieser Wohnanlage. Hier genießen Bewohner eine sehr gute Anbindung und kurze Wege – eine Kombination, die ein entspanntes, komfortables Wohnen ermöglicht.

Die beliebte "Spinnerei" – ein kultureller Treffpunkt mit Veranstaltungen, Gastronomie und kreativen Angeboten – ist schnell erreichbar. Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in der Nähe, sodass Familien, Berufstätige und Pendler gleichermaßen profitieren. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote sind schnell erreichbar.

## Kosten und Befristung

Die Kosten der Vertragserrichtung sind vom Mieter zu tragen.

Den Preis für die Heizung und einen TG-Platz entnehmen Sie der Preisdetailinformation.

Die Küche ist Bestandteil der Wohnung.

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 <1.175m  
Apotheke <975m  
Krankenhaus <7.150m  
Klinik <1.175m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.125m  
Schule <825m  
Universität <4.825m  
Höhere Schule <9.025m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m  
Bäckerei <375m  
Einkaufszentrum <1.350m

**Sonstige**

Bank <1.050m  
Geldautomat <1.075m  
Post <1.075m  
Polizei <1.150m

**Verkehr**

Bus <275m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.550m  
Autobahnanschluss <3.700m  
Flughafen <3.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap