

## Raumwunder | Sofortbezug mit Garten



01 Titelbild

**Objektnummer: 3782**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leondinger Straße 59
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	41,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Garten:	27,63 m <sup>2</sup>
Keller:	5,16 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	569,00 €
Kaltmiete (netto)	450,34 €
Kaltmiete	569,00 €
Betriebskosten:	118,66 €
Infos zu Preis:	

Vertragserrichtung: € 500,- TG-Platz: € 95,00 mtl.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Hahn**

”

## Raumwunder

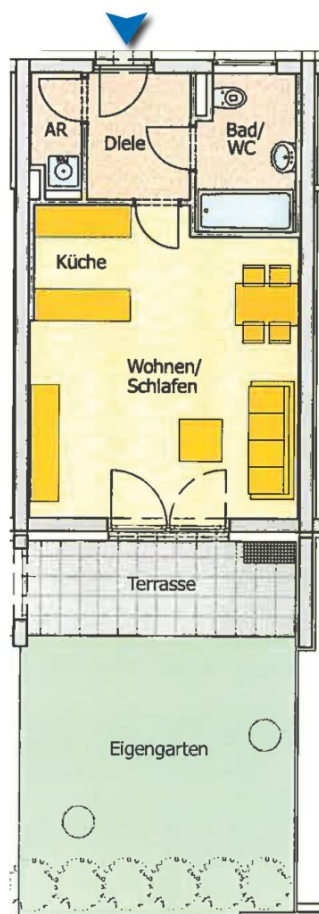
Diese clever aufgeteilte 1-Raum-Wohnung ist ein echtes Raumwunder und punktet zusätzlich mit einem eigenen Garten.

“









Best of Service & Safety • since 2002

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

 41 m <sup>2</sup> Wohnfläche	 1 Zimmer
 9 m <sup>2</sup> Terrasse	 28 m <sup>2</sup> Garten

## Top 4 Leondingerstr 59, 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 i BOSSimmobilien

# Objektbeschreibung

## > Traun | Wohnung | Mieten <

Diese 1-Raumwohnung im Erdgeschoss überzeugt mit einer außergewöhnlich gut durchdachten Aufteilung und überraschend viel Platzgefühl.

Ein großzügiger Vorraum führt in den gemütlichen Wohnbereich mit integrierter Küche und clever abgegrenzter Schlafkoje. Vom Wohnraum aus erweitern Terrasse und Garten den Wohnbereich ins Freie – der perfekte Ort für entspannte Sommertage.

Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und WC ausgestattet. Die Wohnung ist sofort bezugsbereit und voll möbliert – einziehen und nur noch die persönlichen Dinge mitbringen.

Ein Tiefgaragenplatz kann optional angemietet werden.

## Lage

In zentraler Lage gegenüber dem Stadtteilzentrum St. Martin bei Traun befindet sich dieses moderne Mehrparteienhaus.

Kleinere Besorgungen erledigen Sie bequem zu Fuß oder mit dem City Bus der Stadt Traun. Mit nur wenigen Schritten erreichen Sie den Bahnhof St. Martin und in nur wenigen Gehminuten gelangen Sie zur Haltestelle der Linz Linien.

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

## Kosten und Befristung

Die Kosten der Vertragsabwicklung sind vom Mieter zu tragen.

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>

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 <75m

Apotheke <625m

Krankenhaus <5.350m

Klinik <1.050m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.100m

Schule <275m

Universität <3.500m

Höhere Schule <7.550m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m

Bäckerei <225m

Einkaufszentrum <2.075m

### **Sonstige**

Bank <200m

Geldautomat <200m

Post <2.175m

Polizei <2.375m

### **Verkehr**

Bus <50m

Straßenbahn <1.925m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.600m

Flughafen <5.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap