

Minimo | inkl. Küche



Objektnummer: 3648

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzerstraße 17
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	1894
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	41,00 m ²
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	142,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,36
Gesamtmiete	540,78 €
Kaltmiete (netto)	376,00 €
Kaltmiete	491,62 €
Betriebskosten:	115,62 €
USt.:	49,16 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Ratschiller

BOSS Immobilien GmbH
Hauptplatz 2
4050 Traun

”

Momino *span. klein*

Mit etwas Geschick und Kreativität machen Sie aus dieser Wohnung Ihre Wohlfühloase.

“









ÖGVS | Gesellschaft für
Verbraucherstudien GmbH



GEPRÜFTE QUALITÄT

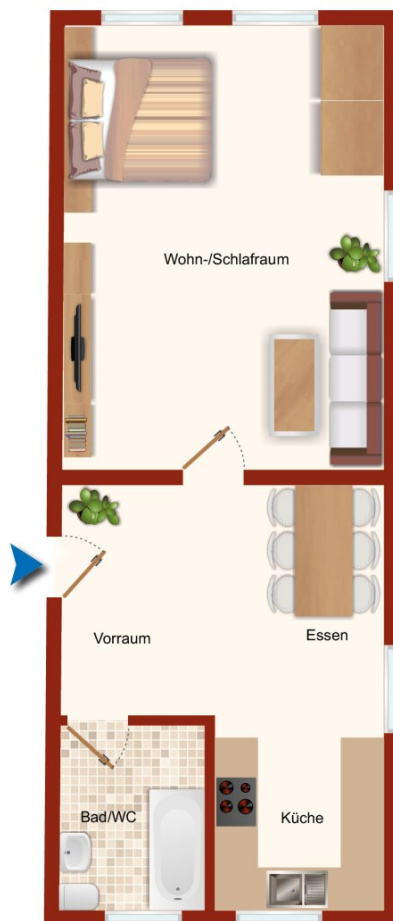
**HERAUSRAGENDER
MAKLER 2025**

Prüfung von Service, Transparenz und regionalem
Engagement, Test 07/2025, ögvs.at/6488



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

Weitere Immobilien-Angebot auf    



DG
1. OG
EG



Top 3 Linzerstraße 17, 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 y i BOSSimmobilien

Objektbeschreibung

> Traun | Wohnung | Mieten <

Schon beim Eintreten öffnet sich ein einladender Vorraum, der Sie direkt in die Kochnische führt. Hier findet auch ein Esstisch mühelos Platz – ideal für entspannte Mahlzeiten und gesellige Stunden. Die Einbauküche ist bereits vorhanden und im Preis inkludiert: einziehen, auspacken, loskochen.

Der helle Wohn- und Schlafbereich lässt Ihnen alle Freiheiten. Ob stilvolle Schlafnische, gemütliche Leseecke oder offenes Wohnkonzept – Sie gestalten den Raum ganz nach Ihren Vorstellungen.

Ein besonderes Plus: der grüne Gemeinschaftsgarten. Hier genießen Sie sonnige Nachmittage, laue Abende und kleine Auszeiten vom Alltag – zentral gelegen und dennoch eine grüne Oase vor der Haustür.

In dieser Wohnung sind leider keine Haustiere erlaubt.

Lage

Die Wohnung liegt im Herzen von Traun – alles, was Sie für den Alltag brauchen, finden Sie praktisch vor der Tür. Ob Einkaufen, ein gemütlicher Kaffee oder ein Abendessen im Restaurant – Nahversorger und Gastronomie sind nur wenige Schritte entfernt. Auch das Ärztezentrum der Gebietskrankenkasse, die Bibliothek und weitere Einrichtungen erreichen Sie bequem zu Fuß. Für Kulturbegiertere bietet die Spinnerei ein abwechslungsreiches Programm.

Für eine perfekte Anbindung sorgt der Citybus direkt vor der Haustür, und zur Straßenbahn sind es nur wenige Gehminuten – so erreichen Sie sowohl die Linzer Innenstadt als auch die grünen Erholungsräume rund um Traun im Handumdrehen.

Kosten und Befristung

Die Kosten der Fernwärmeheizung werden mit dem Versorgungsunternehmen direkt abgerechnet.

Die Küche ist Bestandteil der Wohnung, daher keine Ablöse.

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 <275m

Apotheke <300m

Klinik <1.575m

Krankenhaus <7.800m

Kinder & Schulen

Kindergarten <425m

Schule <150m

Universität <5.625m

Höhere Schule <9.825m

Nahversorgung

Supermarkt <75m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.325m

Sonstige

Bank <75m
Geldautomat <125m
Post <100m
Polizei <150m

Verkehr

Bus <100m
Straßenbahn <150m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <2.725m
Flughafen <3.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap