

**Geförderte 2-Zimmerwohnung mit Loggia in Traun/St.
Martin - sehr gute Infrastruktur und optimale
Erreichbarkeit! Optimal für Familien! Ab 01.09.2026
verfügbar!**



Außenanlage

Objektnummer: 7062/554

Eine Immobilie von EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	70,32 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Gesamtmiete	699,00 €
Kaltmiete (netto)	478,86 €
Kaltmiete	635,45 €
Betriebskosten:	156,59 €
USt.:	63,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Team Vermietung & Verkauf EBS

EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz
Ziegeleistraße 37
4020 Linz

T +43 50 338 6016

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Objektbeschreibung

4050 Traun / Sankt Martin / Leo-Fall-Straße 1a:

Zur Vermietung steht eine gut geschnittene **2-Zimmer-Wohnung mit Balkon** in ruhiger Lage in Traun. Die Wohnung überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung, großzügige Wohnflächen und eine gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur.

Wohnfläche gesamt: 70,32 m²

Raumaufteilung

- Wohnzimmer: 20,48 m² mit Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer: 15,52 m²
- Küche: 9,90 m²
- Badezimmer: 5,42 m²
- WC separat: 1,51 m²
- Vorraum: 7,84 m²
- Abstellraum: 1,65 m²
- Loggia: 8,00 m²

Ausstattung

- Balkon für entspannte Stunden im Freien
- Aufzug im Gebäude

- Tiefgaragenstellplatz
- Praktischer Abstellraum
- Gut geschnittene und helle Wohnräume

Hinweis:

Die Wohnung wird im August saniert bzw. renoviert. Geplant sind unter anderem das Schleifen bzw. die Erneuerung der Böden sowie die Überprüfung und gegebenenfalls Ausbesserung der Malerarbeiten

Miete:

- € 699,00 inkl. Betriebskosten, Aufzug und MwSt. (ohne Heizung & Strom)
- Tiefgarage: € 51,88

Kaution:

- € 2.894,47

Verfügbarkeit:

- Frei ab 01.09.2026

Besonderheiten:

- Die Vergabe erfolgt aufgrund der Wohnbauförderung nach der Vergaberichtlinien des Landes OÖ (nur an EU-Bürger oder Sie haben bereits 5 Jahre in Österreich gelebt).

Lage & Umgebung:

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Wohngegend in Traun. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, sind bequem zu Fuß erreichbar.

Familienfreundlich: Kindergärten und Schulen befinden sich in der Nähe, was kurze und sichere Wege für Kinder ermöglicht.

Naturliebhaber und Sportbegeisterte schätzen die Nähe zu Parks und Grünflächen, ideal für Spaziergänge, Jogging oder entspannte Stunden im Freien.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist gut, zudem sind wichtige Straßen schnell erreichbar, was die Fahrt nach Linz und in umliegende Regionen erleichtert.

Restaurants, Cafés und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung tragen zu einer ausgewogenen Work-Life-Balance bei.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Sie sind an weiteren Wohnungsangeboten interessiert?

Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer EBS Website.

Zur EBS Immobiliensuche: [EBS Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H - EBS \(ebs-linz.at\)](https://www.ebs-linz.at)

Zur EBS Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung - EBS \(ebs-linz.at\)](https://www.ebs-linz.at)

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an! Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <5.500m

Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m
Schule <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap