# Graumannpark | mit Küche + Parkblick




**Objektnummer: 3926**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Graumannpark 3 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4050 Traun |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 71,33 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Keller:** | 3,42 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | 28,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 0,75 |
| **Gesamtmiete** | 1.156,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 791,82 € |
| **Kaltmiete** | 1.050,91 € |
| **Betriebskosten:** | 259,09 € |
| **USt.:** | 105,09 € |

**Infos zu Preis:**

Vertragserrichtung: € 700,- Küchenmiete: € 60,00 mtl. Tiefgaragenparkplatz: € 127,00 mtl.

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



## Graumannpark

Erleben Sie ein neues Wohngefühl – urbanes Wohnen inmitten eines grünen, autofreien Parks

360° Rundgang







BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN

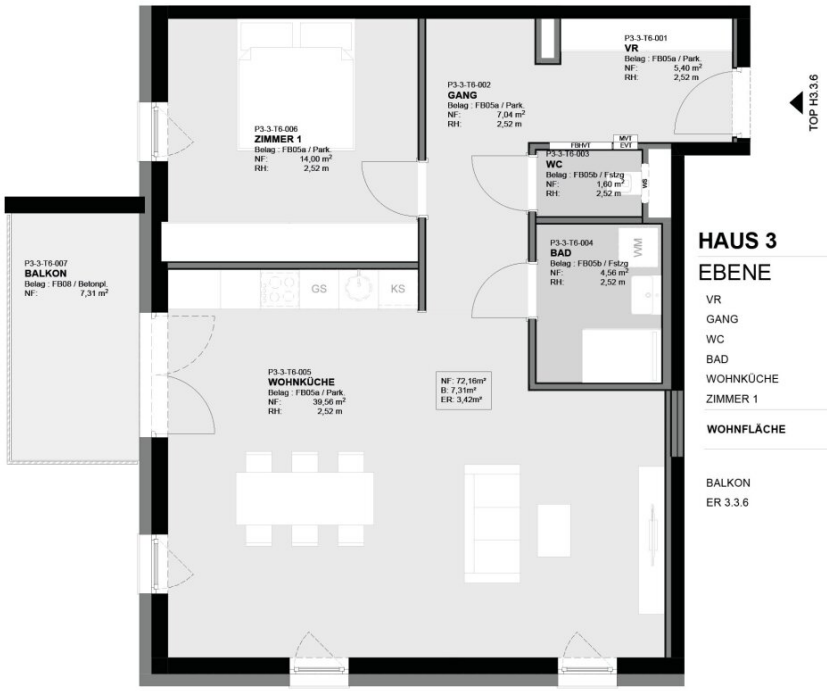

BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BELLEVUE
Best Property Agents
2026
BOSS IMMOBILIEN
Best of Service & Safety • since 2002
Ihr Ansprechpartner:
Nadine Ratschiller
+43 699 166 33 665
nr@bossimmobilien.at
Weitere Immobilien-Angebot auf !


BOSS
IMMOBILIEN
Best of Service & Safety • since 2002
ÖGVS | Gesellschaft für
Verbraucherstudien GmbH
ögvs.at
GEPRÜFTE QUALITÄT
HERAUSRAGENDER
MAKLER 2025
Prüfung von Service, Transparenz und regionalem
Engagement, Test 07/2025, ögvs.at/6488
BELLEVUE
Best Property
Agents
2026




| HAUS 3 | TOP 3.6 |
|---|---|
| EBENE | 3.OG |
| VR | 5,40 m² |
| GANG | 7,04 m² |
| WC | 1,60 m² |
| BAD | 4,56 m² |
| WOHNKÜCHE | 39,56 m² |
| ZIMMER 1 | 14,00 m² |
| **WOHNFLÄCHE** | ***72,16 m²*** |
| BALKON | 7,31 m² |
| ER 3.3.6 | 3,42 m² |

DG
3. OG
2. OG
1. OG
EG

BOSS IMMOBILIEN
Best of Service & Safety • since 2002
+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

72 m² Wohnfläche
2 Zimmer
7 m² Balkon

## Top 3/3.6
Graumannpark 3, 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.

BOSSimmobilien

# Objektbeschreibung

**> Traun | Wohnung | Mieten <**

Willkommen im Graumann Park – einem Ort, an dem modernes Wohnen auf eine grüne, ruhige Umgebung trifft.

Diese neuwertige 2-Zimmer-Wohnung begeistert mit einer durchdachten Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und einer der begehrtesten Wohnlagen in Traun. Das autofreie, parkähnlich gestaltete Wohnareal schafft eine angenehme Atmosphäre, in der Sie Ruhe und Erholung genießen, ohne auf eine ausgezeichnete Anbindung verzichten zu müssen.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen gemeinsam mit der modernen, voll ausgestatteten Küche einen einladenden Wohnraum – perfekt zum Entspannen oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Die voll ausgestattete Küche ist Bestandteil der Wohnung und wird im Rahmen des Mietverhältnisses gegen ein monatliches Küchenentgelt mitvermietet. Das separate Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort und lädt zum Wohlfühlen ein.

Ein besonderes Plus ist der südwestseitig ausgerichtete Balkon. Hier genießen Sie sonnige Stunden und den Blick ins Grüne – der ideale Platz, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Auch das Wohnumfeld überzeugt: Zwei Tiefgaragenstellplätze bieten komfortables Parken, eine hauseigene Paketstation erleichtert den Alltag und der gemeinschaftliche Naschgarten verleiht dem Graumann Park einen besonderen Charme.

**Lage**

Straßenbahn- und Zugnähe ermöglichen Ihnen die Städte Linz, Salzburg und sogar Wien bequem und in Bestzeit zu erreichen. Innerhalb 10 Minuten sind Sie am Flughafen Hörsching und heben ab nach Madrid, Brüssel, Frankfurt oder wohin Sie auch wollen.

Beste Infrastruktur: Schulen, Kindergärten, Betreuungseinrichtungen, Bezirksbehörden, Ärzte und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt in der Stadt und im nahen Umfeld (wie die Plus City oder das Haid Center).

Kulturelle Vielfalt weit über die Stadtgrenzen hinaus bietet der “Kulturpark Traun”.

Die Traunauen und das Erholungszentrum am Oedtsee, ein Paradies für Sportbegeisterte und

Erholungssuchende, erreichen Sie sicher und schnell über bestens ausgebaute Rad- und Gehwege.

**Kosten und Befristung**

Die Kosten der Vertragserrichtung sind vom Mieter zu tragen.

Nähere Infos zur Küchenmiete und den TG- Plätzen finden in den Preisdetailinformationen.

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

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.

Info

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <125m
Apotheke <200m
Klinik <1.675m
Krankenhaus <7.900m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <375m
Schule <250m
Universität <5.800m
Höhere Schule <9.975m

**Nahversorgung**
Supermarkt <125m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <2.650m

**Sonstige**
Bank <100m
Geldautomat <100m
Post <400m
Polizei <225m

**Verkehr**
Bus <75m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.125m
Autobahnanschluss <2.375m
Flughafen <4.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap