

**3-Zimmerwohnung mit rd. 82,73 m<sup>2</sup> inkl. Loggia in ruhiger  
Siedlungslage von Traun/ St. Martin - sehr gute  
Raumaufteilung inkl. TG-Platz! Ab 01.12.2026 verfügbar!**



Badezimmer mit Wanne

**Objektnummer: 7062/590**

**Eine Immobilie von EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4050 Traun           |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt             |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                 |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 82,73 m²             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                    |
| <b>WC:</b>                           | 1                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 68,20 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,38               |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 804,75 €             |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 542,79 €             |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 731,59 €             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 188,80 €             |
| <b>USt.:</b>                         | 73,16 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                      |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

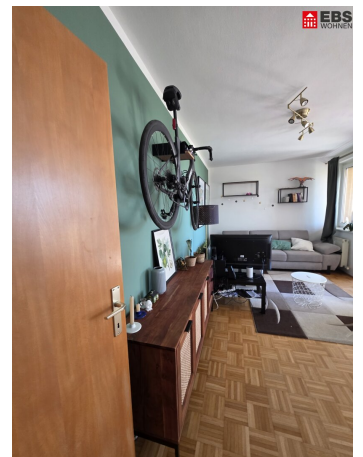
## Ihr Ansprechpartner

### Team Vermietung & Verkauf EBS

EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz  
Ziegeleistraße 37  
4020 Linz

T +43 50 338 6016

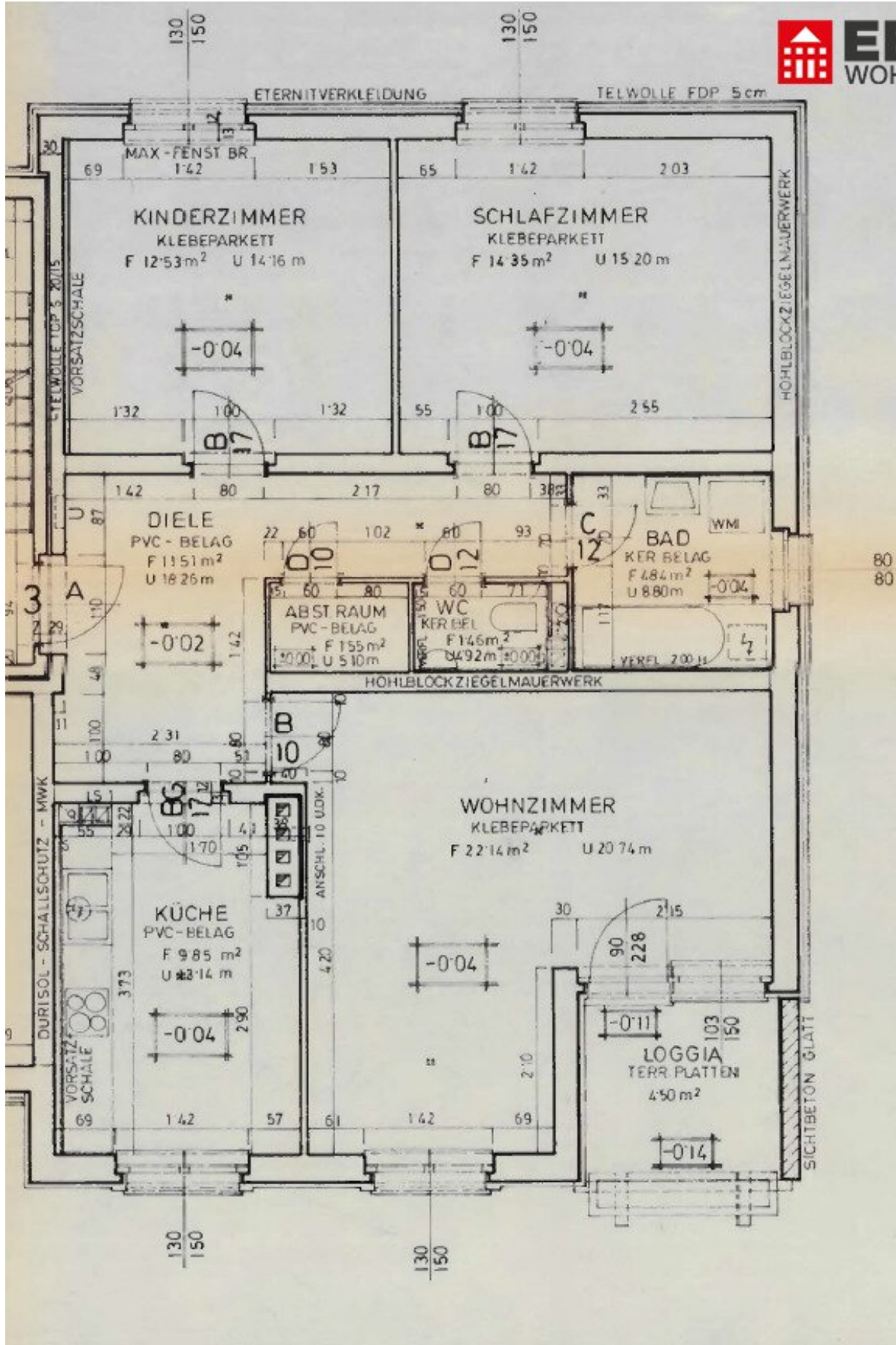
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







**EBS**  
WOHNEN



## Objektbeschreibung

### **4050 Traun / St. Martin/ Leharstraße 23:**

In der Leharstraße 23 in Traun erwartet Sie eine geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 82,73 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der durchdachte Grundriss bietet eine angenehme Raumaufteilung mit getrennt begehbaren Schlafräumen, einem großzügigen Wohnzimmer und einer separaten Küche. Der Balkon lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

### **Aufteilung der Wohnung:**

- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
- Separates Schlafzimmer
- Kinderzimmer, das sich auch als Arbeits- oder Gästezimmer eignet
- Separate Küche
- Badezimmer
- Separates WC
- Diele und Abstellraum

Das Wohnhaus verfügt über einen Aufzug und Tiefgaragenabstellplatz.

### **Lage und Umgebung**

Die Wohnung liegt im Trauner Stadtteil St. Martin und bietet eine gute Ausgangslage für den Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der Umgebung vorhanden. Auch Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich im näheren Umfeld. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Orte und von Linz.

## Mietkonditionen

- Wohnfläche: ca. 82,73 m<sup>2</sup> inkl. Loggia
- 3 Zimmer
- Miete: € 804,75 monatlich inkl. Betriebskosten und MwSt.
- Tiefgaragenplatz: € 65,46 monatlich
- Kaution: € 3.480,84
- Bezugsfrei ab: 01.12.2026

**Hinweis zur Tiefgarage:** Die Tiefgarage wird derzeit saniert. Bitte berücksichtigen Sie, dass es während der Sanierungsarbeiten zu Einschränkungen kommen kann.

**Hinweis zur Ablöse:** Die vorhandene Küche, Wandregale und Badezimmermöbel können bei Interesse gegen Ablöse direkt vom derzeitigen Mieter übernommen werden.

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 \(ebs-linz.at\)](#)

Zur EBS Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung - EBS \(ebs-linz.at\)](#)

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

Klinik <1.500m

Krankenhaus <5.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

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