

Home Sweet Home



**BOSS
IMMOBILIEN**
Best of Service & Safety - since 2002

Objektnummer: 3991

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auer-Welsbach-Straße 12
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	60,56 m ²
Zimmer:	3
Keller:	2,65 m ²
Heizwärmebedarf:	54,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	784,92 €
Kaltmiete (netto)	553,68 €
Kaltmiete	713,56 €
Betriebskosten:	159,88 €
USt.:	71,36 €
Infos zu Preis:	

Vertragserrichtung: € 700,- obligarter TG-Platz: € 92,36 mtl.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



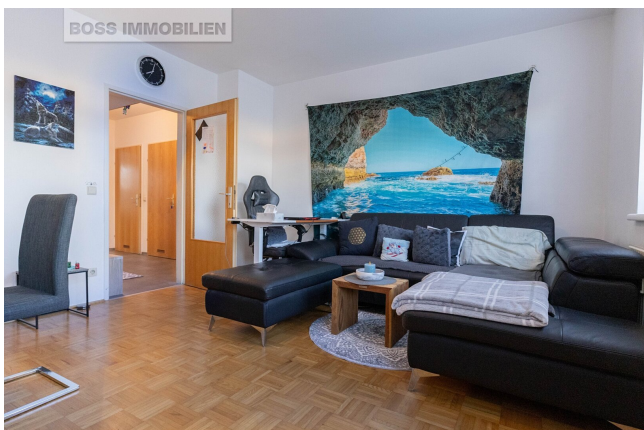
Nadine Ratschiller

”

Home Sweet Home

Machen Sie aus dieser heimeligen Wohnung
Ihren persönlichen Wohlfühlort.

“












Best of Service & Safety • since 2002



Ihr Ansprechpartner:

Nadine Ratschiller

+43 699 166 33 665

nr@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf    






Best of Service & Safety • since 2002



Q-Gesellschaft für Verbraucherstudien GmbH

Q

geprüft

GEPRÜFTE QUALITÄT

HERAUSRAGENDER MAKLER 2025

Prüfung von Service, Transparenz und regionalem Engagement, Test 07/2025, [q-ges.at/04089](https://www.q-ges.at)





Best of Service & Safety • since 2002

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at



Top 4 Auer-Welsbachstr. 12, 4050 Traun



DG
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 helle Wohnung im ersten Obergeschoss punktet mit einer durchdachten Raumaufteilung und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten. Hier verbinden sich gemütlicher Wohnkomfort und praktische Details zu einem Zuhause, das sich ganz nach Ihren Bedürfnissen gestalten lässt.

Der großzügige Vorraum bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und clevere Stauraumlösungen. Im lichtdurchfluteten Wohn- und Esszimmer genießen Sie entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Die direkt angeschlossene, voll ausgestattete Kochnische macht das Kochen besonders unkompliziert. Die vorhandene Küche und weitere Einrichtungsgegenstände können bei Bedarf gegen Ablöse übernommen werden.

Neben dem gemütlichen Schlafzimmer steht Ihnen ein zusätzlicher Raum zur Verfügung, den Sie ganz nach Ihren Vorstellungen als Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum nutzen können. Ein Badezimmer, ein separates WC und ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot.

Auch in puncto Stauraum und Parken ist bestens vorgesorgt: Ein eigenes Kellerabteil und ein Tiefgaragenplatz sind im Angebot ebenfalls enthalten.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung am Stadtrand von Traun und hat dennoch eine top Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel.

Die Lage könnte nicht besser sein: Alles was das Herz begehrt, befindet sich in der Nähe. Nur wenige Minuten entfernt befinden sich sämtliche Nahversorgern des täglichen Bedarfs. Auch das kulturelle Angebot der Stadt Traun ist fußläufig - sehr gut zu erreichen. Mit der Straßenbahn, welche an der Traunerkreuzung wegfährt, erreichen Sie mühelos die Plus City aber auch die Linzer Innenstadt.

Das Naherholungsgebiet Oedter See, das weitläufige Auengebiet und der Schlosspark sind nur einen Katzensprung entfernt.

Kosten und Befristung

Die Kosten der Vertragsserrichtung sind vom Mieter zu tragen.

Tiefgaragenplatz obligat anmieten (siehe Preisdetailinformation).

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.

Info

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.300m
Apotheke <1.075m
Klinik <1.350m
Krankenhaus <7.275m

Kinder & Schulen

Schule <875m
Kindergarten <1.100m
Universität <4.925m
Höhere Schule <9.150m

Nahversorgung

Supermarkt <225m

Bäckerei <425m
Einkaufszentrum <1.400m

Sonstige

Bank <1.075m
Geldautomat <1.075m
Post <1.075m
Polizei <1.175m

Verkehr

Bus <200m
Straßenbahn <275m
Bahnhof <1.700m
Autobahnanschluss <3.750m
Flughafen <3.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap