Mirami | inkl. Küche



Objektnummer: 4002

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leondinger Straße 74-76
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,78 m²
Zimmer:	3
Keller:	4,58 m²
Heizwärmebedarf:	A 19,59 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Gesamtmiete	1.077,00 €
Kaltmiete (netto)	791,89 €
Kaltmiete	979,09 €
Betriebskosten:	187,20 €
USt.:	97,91 €

Infos zu Preis:

Vertragserrichtung: € 700,- Heizung: € 48,00 mtl. TG-Platz obligat: € 85,00 mtl.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mirami *russ. Welten*

Erschaffen Sie sich Ihre perfekte Wohnwelt in diesen sonigen 4-Wänden.






BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN
SAMSUNG


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BELLEVUE
Best Property Agents
2026
ÖGVS | Gesellschaft für Verbraucherstudien GmbH
ögvs.at
GEPRÜFTE QUALITÄT
HERAUSRAGENDER MAKLER 2025
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

01	Vorraum	11,18 m²
02	WC	1,89 m²
03	Bad	8,64 m²
04	Abstellraum	2,75 m²
05	Wohnküche	27,73 m²
06	Zimmer	11,29 m²
07	Zimmer	13,30 m²
Vohnnutzfläche		76,78 m²
08	Loggia	19,11 m²
Vohnnutzfläche inkl. Loggia		95,89 m²





2. OG
1. OG
EG

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

77 m² Wohnfläche
3 Zimmer
19 m² Loggia

Top 11
Leondingerstraße 74-76, 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 >

Lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Wohntraum begeistern!

Der großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich bietet viel Platz für Ihre persönlichen Wohnideen. Die zeitlose, voll ausgestattete Küche fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein und überzeugt mit hochwertigen Geräten. Lediglich ein Kühlschrank müsste angeschafft werden. Besonders praktisch: Die Küche ist bereits im Mietpreis enthalten. So können Sie Ihren Wohn- und Essbereich ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten.

Ein besonderes Highlight ist die sonnige Südwest-Loggia, die Sie sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlaf- und Kinderzimmer aus erreichen. Hier genießen Sie entspannte Stunden und lassen den Tag gemütlich ausklingen.

Beschattet wird die Loggia dank einer Markise.

Neben dem Schlafzimmer steht Ihnen ein weiterer Raum zur Verfügung, der sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt.

Auch das Badezimmer überzeugt mit einer durchdachten Ausstattung: Dusche und Badewanne bieten Ihnen Komfort für jeden Anspruch. Dank des Fensters genießen Sie zudem angenehmes Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre.

Ein eigener Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Auch die Wohnanlage selbst hat einiges zu bieten: Fahrradabstellplätze, Kinderwagenräume, eine Waschküche, ein Trockenraum sowie großzügige Grünflächen mit Spielplatz schaffen ein angenehmes Wohnumfeld für Groß und Klein.

Lage

In einer besonders familienfreundlichen Umgebung, die trotz ihrer erstklassigen Lage und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten absolute Privatsphäre bietet, finden Sie Ihr neues Zuhause.

In der Nachbarschaft befinden sich diverse Ärzte, eine Apotheke, ein Kindergarten, Schulen sowie diverse Nahversorger und Lebensmittelmärkte.

Lassen Sie Ihr Auto in der Garage stehen und erledigen Sie Ihre Wege bequem zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln die wenige Schritte von Ihrer neuen Haustüre abfahren.

Gegenüber befindet sich der Bahnhof St. Martin bei Traun – Ihre Anschlussstelle für Stadt und Land. In wenigen Minuten bringt Sie der Zug nach Linz oder raus in die Natur Richtung Pyhrn-Priel Region.

Kosten und Befristung

Die Kosten der Vertragserrichtung sind vom Mieter zu tragen.

Die Wohnung ist mit einer hochwertigen Einbauküche inkl. Elektrogeräten ausgestattet, diese ist im Mietpreis inkludiert.

Ein Tiefgaragenplatz kann angemietet werden, siehe Preisdetailinfo.

Die Heizkosten werden über die Hausverwaltung abgerechnet, siehe Preisdetailinfo.

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