

**Mit nur 80.000 € zum Eigenheim mit Garten – Mietkauf  
leicht gemacht!**



01 Titelbild

**Objektnummer: 3011**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Moospoint 18a
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	115,00 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	9,18 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	39,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.870,00 €
Kaltmiete (netto)	1.700,00 €
Kaltmiete	1.700,00 €
USt.:	170,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

HK Schätzung: € 70,- mtl.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



»

MOOS  
POINT

Genießen Sie das Leben in vollen Zügen in Ihrem neuen Zuhause.

«



energieeffizient



Immobilien-Video

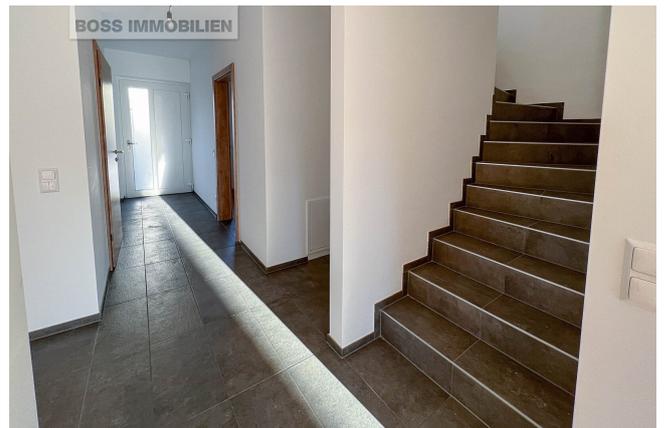
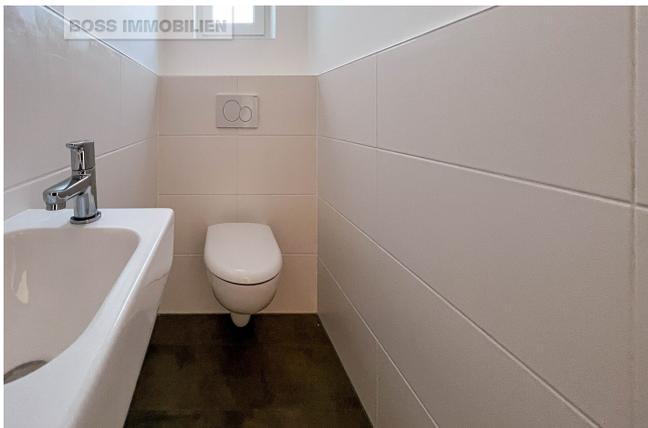
Unterstützt von GE-Immobilien  
Hackl Straße 1/2, 4050 Traun

MASSGETISCHLERT  
IN 9 TAGEN. HAKAKÜCHE

Als Bonus obendrauf, bekommen die ersten 3 Käufer einen Gutschein in Höhe von € 5.000,- beim Kauf einer Haka Küche.







BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



**BOSS IMMOBILIEN**



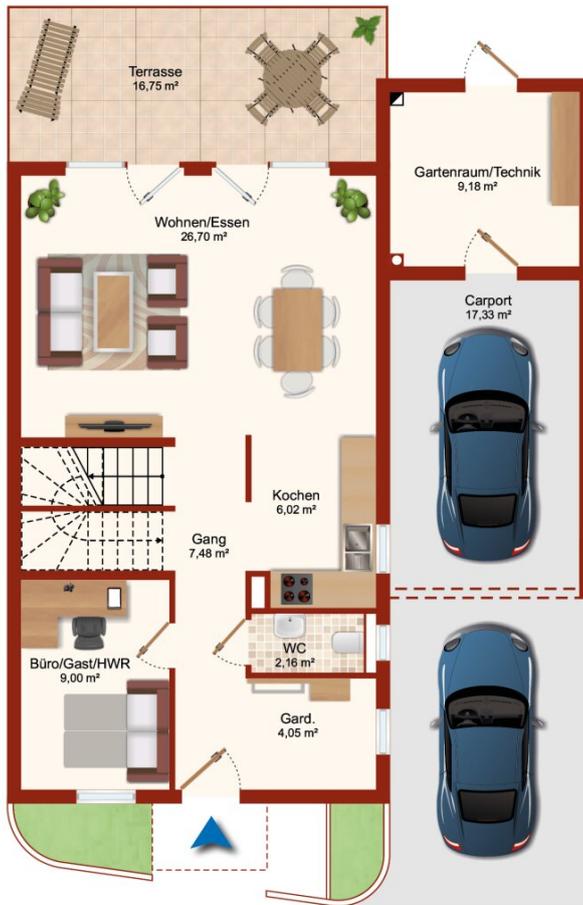
**BOSS IMMOBILIEN**



**BOSS IMMOBILIEN**  
Beratung • Organisation • Service • Transparenz

Ihr Ansprechpartner:  
**Tibor Hostnik**  
+43 650 810 80 88  
th@bossimmobilien.at

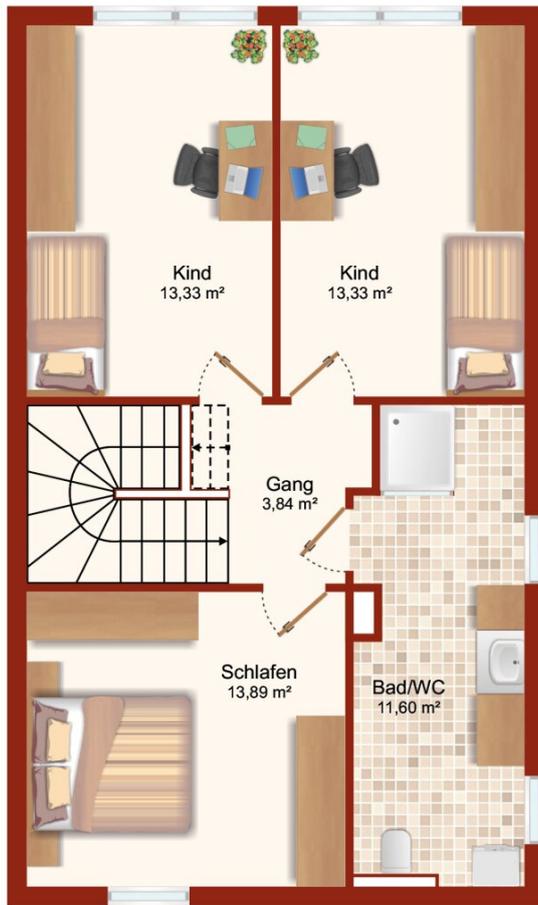
Weitere Immobilien-Angebot auf [🌐](#) [f](#) [i](#) [@](#)



## Haus Moospoint 18, 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 Gesamflächen 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.



 115 m <sup>2</sup> Wohnfläche	 5 Zimmer	 17 m <sup>2</sup> Terrasse
---	--	--

**Haus**  
 Moospoint 18, 4050 Traun



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 Gesamflächen 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 | Haus | Mieten <

Willkommen im neuen Kapitel Ihres Lebens!

Mit dieser Mietkaufoption gelangen Sie spielen leicht zum Eigentum!

### **Kosten**

Kaufpreis (schlüsselfertig): € 520.800,-

**Anzahlung: € 80.000,-**

angerechneter Mietanteil in 10 Jahren: € 51.000,-

verbleibender Kaufpreis nach 10 Jahren: € 399.290,-

Dieser Neubau erwartet Sie in einer idyllischen Siedlung in Traun und bietet mit seinen durchdachten 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen den idealen Raum für ein harmonisches Familienleben.

Das Erdgeschoss des Hauses präsentiert sich als offener Wohnbereich, in dem die Küche nahtlos mit dem Wohnzimmer verschmilzt. Hier entstehen lebhaftes Gespräche, gemeinsame Kochabende und fröhliche Stunden. Ein zusätzlicher Raum komplettiert das Erdgeschoss und bietet Platz für Übernachtungsgäste oder kann flexibel als Home-Office genutzt werden.

Die Schlafräume und das Badezimmer befinden sich im Obergeschoss, gestaltet für angenehme Träume und erholsame Nächte. Die Zimmer sind lichtdurchflutet und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und wird zum Ort der Entspannung nach einem ereignisreichen Tag.

Die südwestliche Ausrichtung des Hauses ermöglicht Ihnen eine ideale Ausnutzung der Sonnenstunden. Vom Wohnbereich gelangen sie auf die Terrasse und in den Garten, welche zum Verweilen und Genießen der Natur einladen. Der Garten selbst wird zur grünen Oase, in

der Kinder spielen können und Erwachsene die Ruhe genießen.

Die Heizung des Hauses erfolgt nachhaltig und effizient durch eine Luft/Wasser-Wärmepumpe, die durch eine Fußbodenheizung für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt.

Zwei Parkplätze, davon einer überdacht, bieten Komfort und Schutz für Ihre Fahrzeuge. Ein zusätzlicher Geräteraum mit Zugang zum Garten schafft Platz für Gartengeräte und Fahrräder.

## **Lage**

Hier wählen Sie Ihr Zuhause in angenehmer Siedlungslage. Es sind nur 350 m bis zur nächsten Bushaltestelle und ca. 5 Minuten spazieren zum Trauner Bahnhof. von Hier aus gelangen Sie schnell mit dem Bus ins Zentrum von Traun und mit dem Zug in jede Ecke von Österreich. Einkaufsmöglichkeiten finden Sie im Zentrum von Traun oder im nahe gelegenen Stadtteilzentrum Weidfeld (15 Min zu Fuß, 5 Min mit dem Rad) inkl. dem neue Primärversorgungszentrum Traun. Schulen, Kindergärten und weitere Ärzte erreichen Sie ebenso in wenigen Minuten.

Sind sie gern sportlich und in der Natur unterwegs? Nahe an Ihrem neuen Zuhause finden Sie einen direkten Zugang zu den Trauner-Auen mit einem kilometerlangen Radwegenetz entlang der Traun und der Donau zum Spazieren, Laufen, Radfahren und Inline skaten.

## **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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <975m

Apotheke <1.225m  
Krankenhaus <6.550m  
Klinik <975m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <525m  
Schule <825m  
Universität <4.725m  
Höhere Schule <8.775m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <900m  
Bäckerei <850m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.150m  
Geldautomat <1.150m  
Post <1.775m  
Polizei <1.700m

### **Verkehr**

Bus <275m  
Straßenbahn <1.800m  
Bahnhof <475m  
Autobahnanschluss <2.275m  
Flughafen <5.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap