

Flora | mit Küche und Garten



01 Titelbild

Objektnummer: 3590

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leondinger Straße 76
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	73,94 m ²
Zimmer:	3
Garten:	124,38 m ²
Keller:	3,10 m ²
Heizwärmebedarf:	A 19,58 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Gesamtmiete	1.167,00 €
Kaltmiete (netto)	853,07 €
Kaltmiete	1.060,91 €
Betriebskosten:	207,84 €
USt.:	106,09 €
Infos zu Preis:	

Vertragsabwicklung: € 700,- 2 TG-Plätze: € 100,00 mtl. Heizkosten: € 51,37 mtl.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



»

Flora *röm. Göttin der Blumen*

Genießen Sie im Sommer zu jeder Tageszeit den Garten oder eine der beiden Terrasse.

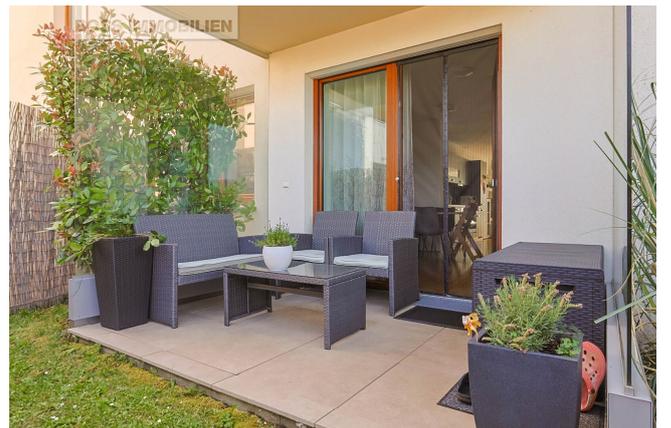
«



provisionsfrei









BOSS IMMOBILIEN



BELLEVUE
Best Property
Award
2025

**BOSS
IMMOBILIEN**
Verkauf • Vermietung • Service • Sicherheit

Ihr Ansprechpartner:
Nadine Ratschiller
+43 699 166 33 665
nr@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   !



2.OG
1.OG
EG

 74 m ² Wohnfläche	 3 Zimmer
 6 m ² Loggia	 16 m ² Terrasse

Top 1 Leondingerstr. 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 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.

Objektbeschreibung

> Traun | Wohnung | Mieten <

Diese charmante Wohnung bietet Ihnen Urlaubsfeeling – Tag für Tag.

Ob Terrasse, Loggia oder Ihr eigener Garten – genießen Sie Ihren Kaffee am Nachmittag oder ein Glas Wein ab Abend ganz nach Ihrem Geschmack und in entspannter Atmosphäre.

Der weitläufige, offen gestaltete Wohnbereich lädt zum individuellen Einrichten und kreativen Gestalten ein. Küche und Essbereich sind harmonisch integriert, die Einbauküche ist bereits Teil des Angebots – so können Sie direkt mit dem Kochen starten.

Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten: ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice – hier richten Sie sich ganz nach Ihren Bedürfnissen ein.

Das hell geflieste Tageslichtbad mit Badewanne ist Ihre persönliche Wohlfühloase und sorgt für entspannte Momente.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Zudem stehen Ihnen in der Wohnanlage zahlreiche Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung: Fahrradabstellplätze, Kinderwagenräume, eine Waschküche, ein Trockenraum sowie großzügige Grünflächen mit Spielplatz.

In der Tiefgarage stehen 2 Plätze für Sie zur Verfügung

Einige Möbelstücke in der Wohnung und einige Sachen im Garten können bei Interesse gegen Ablöse übernommen werden.

Besichtigungstermine müssen mit dem aktuellen Mieter abgestimmt werden!

Lage

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

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 hochwertige Einbauküche inkl. Elektrogeräte ist Bestandteil der Wohnung.

Ein Tiefgaragenplatz ist obligat anzumieten. (Siehe Preisdetailinformation).

Die Kosten der Vertragsabwicklung sind vom Mieter zu tragen.

Die Wohnung wird vom Vermieter vorerst auf 3 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 3 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m
Apotheke <800m
Krankenhaus <5.450m
Klinik <1.075m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.050m
Schule <125m
Universität <3.625m
Höhere Schule <7.650m

Nahversorgung

Supermarkt <325m
Bäckerei <800m
Einkaufszentrum <2.200m

Sonstige

Bank <50m
Geldautomat <50m
Post <2.300m
Polizei <2.425m

Verkehr

Bus <75m
Straßenbahn <2.075m
Bahnhof <75m
Autobahnanschluss <2.550m
Flughafen <5.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap