

# Gartenglück



01 Titelbild

**Objektnummer: 3582**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Adresse                       | Georg Grinninger-Straße 17     |
| Art:                          | Wohnung                        |
| Land:                         | Österreich                     |
| PLZ/Ort:                      | 4050 Traun                     |
| Baujahr:                      | 2013                           |
| Zustand:                      | Neuwertig                      |
| Wohnfläche:                   | 74,29 m <sup>2</sup>           |
| Zimmer:                       | 3                              |
| Garten:                       | 39,80 m <sup>2</sup>           |
| Heizwärmebedarf:              | 36,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,73                           |
| Gesamtmiete                   | 1.117,00 €                     |
| Kaltmiete (netto)             | 852,48 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.015,45 €                     |
| Betriebskosten:               | 162,97 €                       |
| USt.:                         | 101,55 €                       |
| <b>Infos zu Preis:</b>        |                                |

Vertragserrichtung: € 700,- 2 TG-Plätze: € 100,00 mtl.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nadine Ratschiller**

”

## Gartenglück

Genießen Sie nicht nur die hellen Räumlichkeiten, sondern im Sommer ausreichend Sonnenstunden auf der Terrasse und im eigenen Garten.

“



**provisionsfrei**



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN

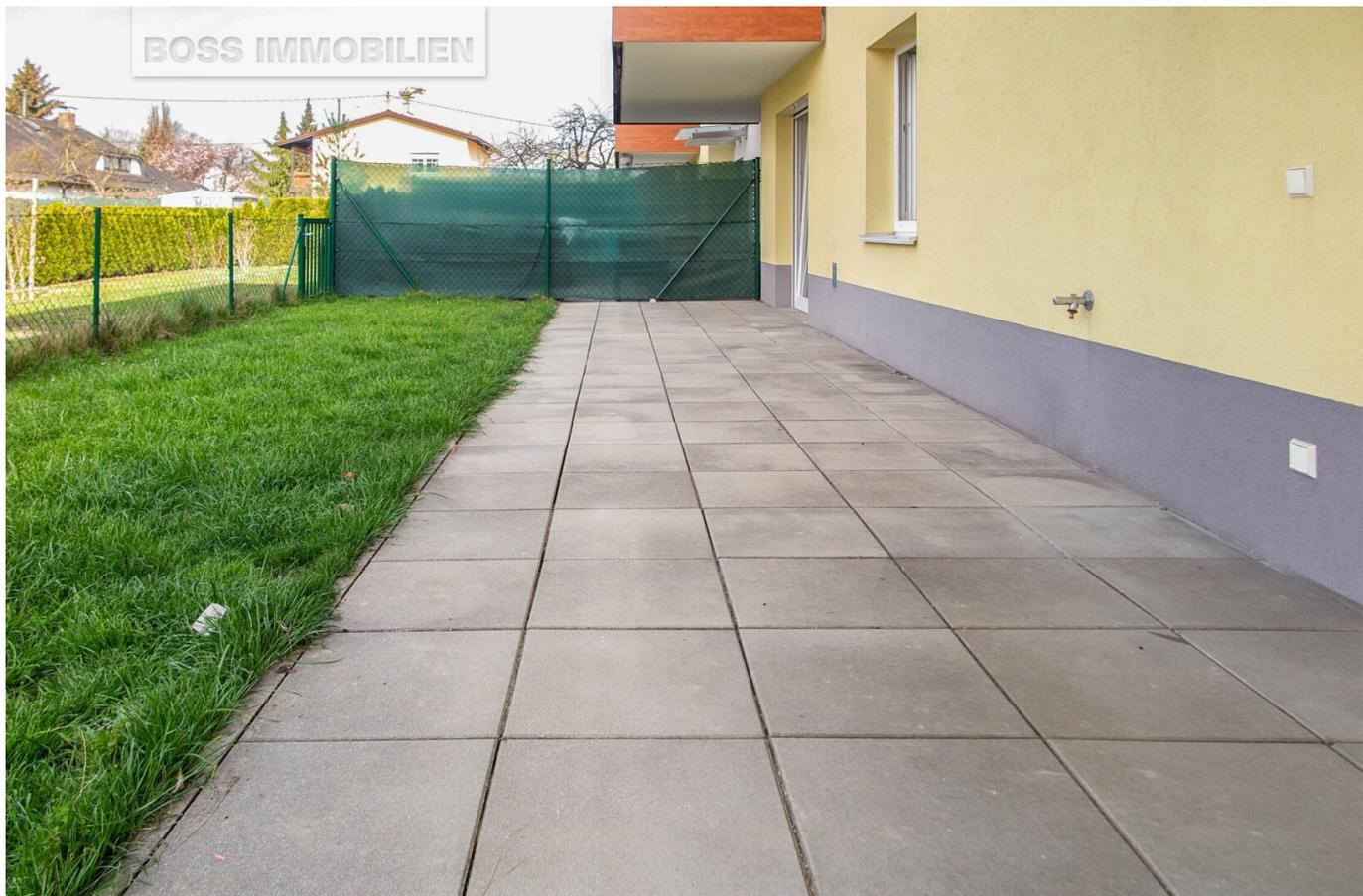


BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN





 BELLEVUE  
Real Estate  
Award  
2025

 **BOSS  
IMMOBILIEN**  
Verkauf • Organisations • Service • Sicherheit

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

Weitere Immobilien-Angebot auf    !



**Top 1**  
Griningerstr. 17, 4050 Traun



2.OG  
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 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 helle und charmante Wohnung bietet auf rund 74 m<sup>2</sup> ein durchdachtes Raumkonzept mit vielseitiger Nutzung. Besonders hervorzuheben ist der wunderschöne Garten mit sonniger Westausrichtung, der direkt vom Wohn- und Schlafzimmer aus zugänglich ist. Die großzügige Terrasse lädt dazu ein, den Feierabend bei Sonnenuntergang zu genießen – ein wahres Highlight für Naturliebhaber und Sonnenanbeter!

Die Wohnung verfügt über einen einladenden Flur, ein offen gestaltetes Wohn-Esszimmer mit Kochnische, ein ruhiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen lässt.

Das modern ausgestattete Badezimmer überzeugt mit hellen, großformatigen Fliesen und einer gemütlichen Badewanne – ideal zum Abschalten und Entspannen. Ein separates WC bietet zusätzlichen Komfort.

Edler Parkettboden und helle Fliesen sorgen für ein modernes, behagliches Wohngefühl. Die Fenster mit Rollläden bieten beste Dämmung und hohen Wohnkomfort.

Beheizt wird die Wohnung über eine komfortable Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung.

Abgerundet wird dieses attraktive Wohnungsangebot durch ein praktisches Kellerabteil sowie zwei Tiefgaragenplätze.

### Lage

Die Wohnung befindet sich nur ca. 100 m vom Trauner Hauptplatz entfernt – Bäckerei, Post, Banken und Lokale sind somit bequem zu Fuß erreichbar. Auch das Schloss Traun und die Spinnerei mit ihrem vielfältigen Kulturangebot liegen in unmittelbarer Nähe. Die Straßenbahn bringt Sie rasch nach Linz, und zahlreiche Busverbindungen sorgen für beste Anbindung an die umliegenden Stadtteile sowie nach Ansfelden und Pucking. Das Stadtzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärztezentrum, Bibliothek und mehr erreichen Sie in nur 5 Gehminuten. Volksschule und Kindergarten sind ebenfalls in kurzer Distanz.

## **Kosten und Befristung**

Die Kosten der Vertragserrichtung sind vom Mieter zu tragen.

2 Tiefgaragenplätze sind zusätzlich anzumieten (siehe Preisdetailinformation).

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>

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 <300m

Apotheke <350m

Klinik <1.700m

Krankenhaus <7.950m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <300m

Schule <250m

Universität <5.725m

Höhere Schule <9.925m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.375m

**Sonstige**

Bank <100m

Geldautomat <100m

Post <100m

Polizei <200m

**Verkehr**

Bus <125m

Straßenbahn <125m

Bahnhof <1.425m

Autobahnanschluss <2.750m

Flughafen <3.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap