

Living Investment - Top 20



Objektnummer: 3078

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leondingerstraße 61
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,57 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	55,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,71
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	139,74 €
USt.:	13,97 €
Infos zu Preis:	

TG-Platz: € 20.000,-

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tibor Hostnik

BOSS Immobilien GmbH

“

Living Investment

Barrierefreie Wohnung mit moderner Ausstattung, durchdachter Raumauflistung und südwestlicher Loggia – attraktives Anlageobjekt mit stabiler Rendite.

“

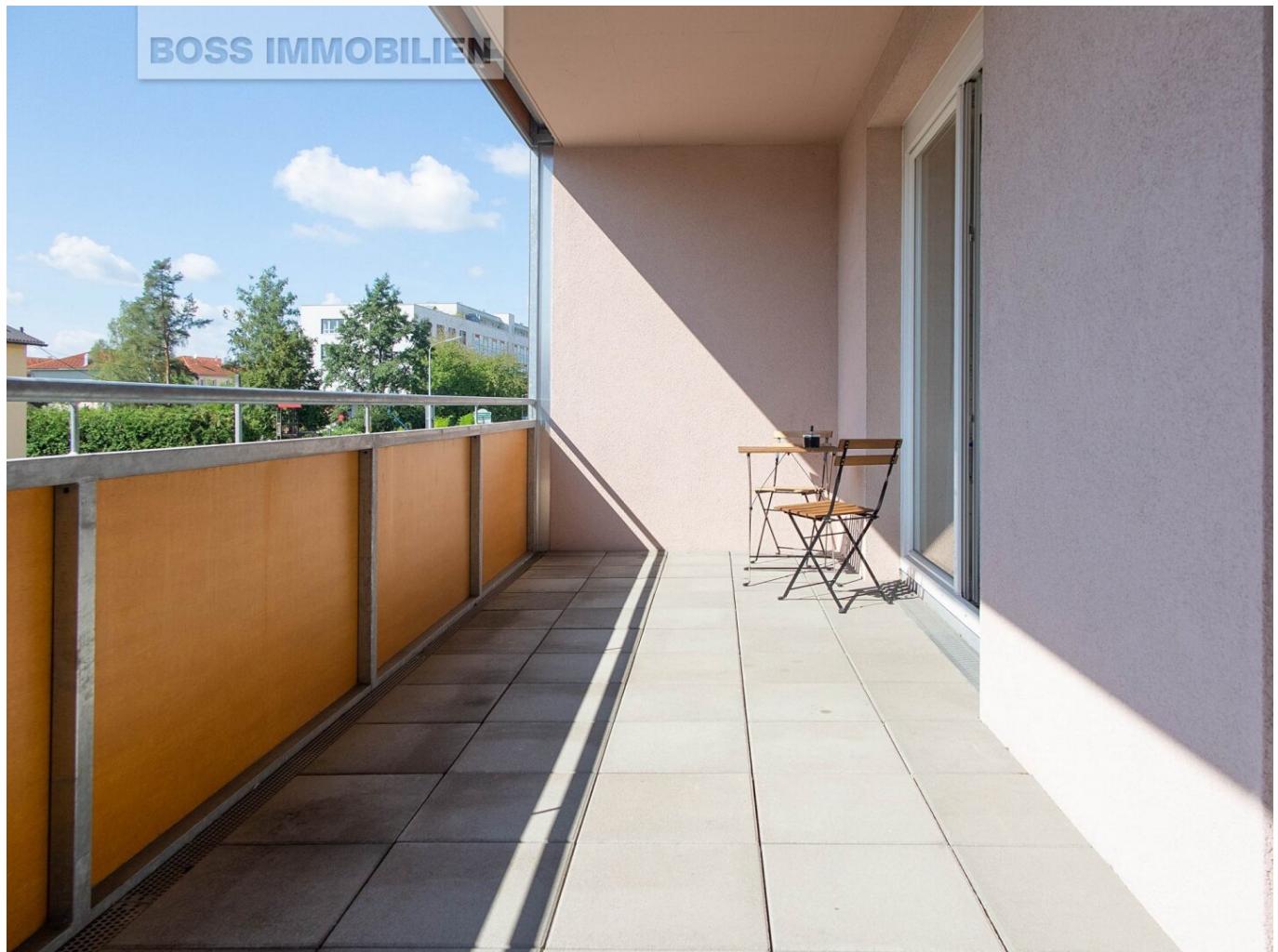
360° Rundgang



BOSS IMMOBILIEN







BOSS IMMOBILIEN

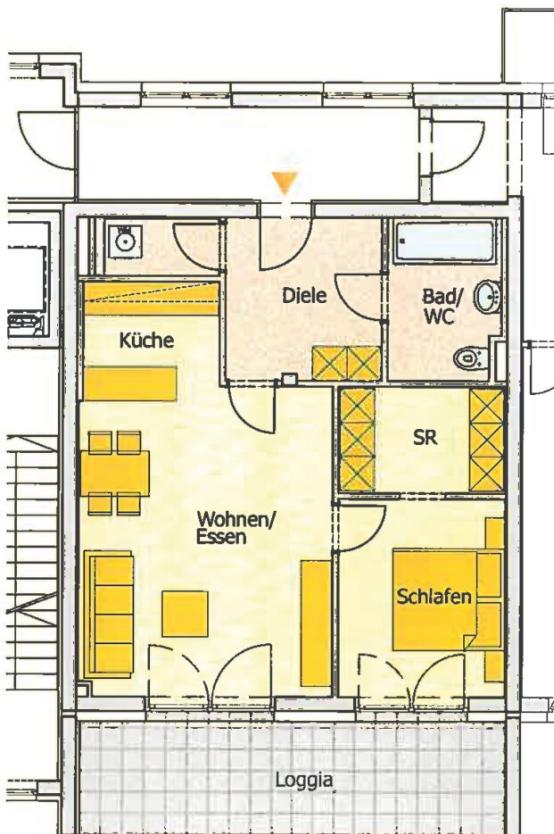


BOSS IMMOBILIEN



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

Weitere Immobilien-Angebot auf [Twitter](#) [Facebook](#) [Instagram](#)!



Diele	7,86m ²
Schlafen	10,22m ²
SR	5,48m ²
Bad/WC	5,56m ²
AR	2,03m ²
Wohnen/Essen	23,91m ²
Küche	4,91m ²
Wohnfläche	59,97m²
Loggia	14,98m ²
Ges. Nutzfläche	74,95m²

1 Kellerabteil

1 Abstellplatz



DG
2. OG
1. OG
EG



Top 20
Leondinger Str. 61, 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 Insertat.

[f](#) [o](#) [@](#) BOSSimmobilien

**BOSS
IMMOBILIEN**
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

Objektbeschreibung

> Traun | Wohnung | Kaufen <

Diese hochwertig geschnittene Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre durchdachte Raumaufteilung, sondern auch durch ihr großes Potenzial als renditestarke Kapitalanlage. Der offene Wohnbereich mit integrierter Küche bietet ausreichend Platz für Ess- und Wohnbereich und ist damit sowohl für Singles als auch Paare ideal vermietbar.

Das Schlafzimmer kann als ruhige Rückzugsoase gestaltet werden, zusätzlich bietet ein begehbarer Schrankraum attraktiven Stauraum – ein Ausstattungsmerkmal, das bei Mietern besonders gefragt ist. Das Bad mit Badewanne erhöht den Wohnkomfort zusätzlich, während ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss die Alltagstauglichkeit der Wohnung abrundet.

Die süd-westlich ausgerichtete Loggia, zugänglich vom Wohn- und Schlafzimmer, bietet zusätzlichen Wohnwert und sorgt für Licht und Lebensqualität – ein wichtiges Kriterium für eine attraktive Vermietbarkeit.

Zur Wohnung gehört ein Parteienkeller für zusätzlichen Stauraum, ein Tiefgaragenstellplatz ist obligatorisch anzumieten und erleichtert die Vermietung erheblich. Weitere Annehmlichkeiten wie zwei Aufzüge, ein Fahrradabstellraum, ein Wasch- und Trockenraum sowie gepflegte Grünflächen mit Spielplatz erhöhen die Attraktivität der Immobilie für Mieter zusätzlich.

Diese Immobilie bietet Anlegern eine Kombination aus hoher Wohnqualität, praktischer Ausstattung und stabilem Vermietungspotenzial – ideal für eine langfristige und sichere Kapitalanlage.

Lage

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich Ärzte, eine Apotheke, ein Kindergarten, Schulen sowie diverse Nahversorger wie Lebensmittel Märkte, Drogeriemarkt usw.

Lassen Sie Ihr Auto in der Garage stehen und erledigen kleinere Besorgungen bequem zu Fuß oder mit dem City Bus der Stadt Traun. Mit nur wenigen Schritten erreichen Sie den Bahnhof St. Martin und in nur wenigen Gehminuten gelangen Sie zur Haltestelle der Linz Linien.

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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m
Apotheke <650m
Krankenhaus <5.350m
Klinik <1.075m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.125m
Schule <275m
Universität <3.500m
Höhere Schule <7.550m

Nahversorgung

Supermarkt <200m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.100m

Sonstige

Bank <175m
Geldautomat <175m
Post <2.200m
Polizei <2.350m

Verkehr

Bus <75m
Straßenbahn <1.950m
Bahnhof <225m
Autobahnanschluss <2.600m
Flughafen <5.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap