

## Sichere Einnahmequelle – Anlagerwohnung mit bestehendem Mietvertrag



**BOSS  
IMMOBILIEN**  
Best of Service & Safety · since 2002



**solide Anlage**

Einrichtungsvorschlag · KI generiert

**Objektnummer: 3703**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tischlerstraße 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,77 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,72 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,81
Kaufpreis:	233.000,00 €
Betriebskosten:	139,62 €
Heizkosten:	21,58 €
USt.:	18,28 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

TG-Platz Nr. 07 zzgl. 16.000,- € (mtl. BK € 23,57, Rücklage € 9,34)

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



”

## Sichere Einnahmequelle

Durchdachte Raumaufteilung und attraktive Lage – ideal für Anleger, die Wert auf Stabilität und Potenzial legen.

“



Rundgang





**BELLEVUE**  
Best Property  
Award  
2026

**Q**  
QUALITÄTSSICHERUNG  
VERTRAUEN

**BOSS IMMOBILIEN**  
Best of Service & Safety - since 2002

Ihr Ansprechpartner:  
**Ing. Thomas Zitta, BA**  
+43 664 85 85 218  
tz@bossimmobilien.at

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



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**



DG  
2.OG  
1.OG  
EG



**Top 7**  
Tischlerstraße 2, 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 | Kaufen <

Diese **gepflegte 2-Zimmer-Wohnung** im 1. Obergeschoss überzeugt durch eine **klare Raumaufteilung**, moderne Ausstattung und eine **begehrte Lage mitten in Traun**.

Ein perfektes Investment für Anleger, die auf **stabile Rendite** und **zukunftsicheres Potenzial** setzen.

Auf ca. **68,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet die Wohnung alles, was Mieter langfristig schätzen – und Kapitalanleger sich wünschen:

- Offener Wohn-Essbereich mit moderner Küche
- Großzügiges Schlafzimmer mit praktischem Schrankraum (auch als begehbare Kleiderschrank nutzbar)
- Balkon mit **Grünblick direkt auf den Park gegenüber**
- Eigener Tiefgaragenplatz + Kellerabteil
- Barrierefreier Zugang durch Lift

Die Wohnung ist aktuell vermietet – ein klarer Vorteil für Investoren, die eine sofortige Einnahmequelle suchen.

Der Mietvertrag wurde **befristet abgeschlossen (bis 31.12.2027)** und kann jederzeit verlängert werden. Wenn keine Verlängerung gewünscht wird kann die Immobilie selbst genutzt oder neu vermietet werden – ganz nach Ihrer Strategie.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in **zentrumsnaher Lage** mit **ausgezeichneter Infrastruktur**.

Supermärkte, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

Bahnhof und Innenstadt liegen **nur einen Spaziergang entfernt**.

Dank der Nähe zur **B139** und **A1 Westautobahn** erreichen Sie Linz oder Wels in kurzer Zeit – ideal für Pendler.

Zahlreiche **Freizeit- und Erholungsangebote** im Umfeld unterstreichen die hohe Lebensqualität dieses Standorts.

### **Fazit:**

Eine durchdacht geplante, vermietete Eigentumswohnung in begehrter Lage – ideal für Anleger, die **Wert auf Sicherheit, Komfort und Rendite** legen.

**Jetzt investieren – mit Sicherheit und Perspektive.**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin oder fordern Sie das vollständige Exposé an. Ihre Kapitalanlage wartet!**

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber kein wirtschaftliches Naheverhältnis. Information zum Datenschutz unter [www.bossimmobilien.at/datenschutz](http://www.bossimmobilien.at/datenschutz)

**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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <275m

Apotheke <325m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <7.700m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <175m

Schule <325m

Universität <5.600m

Höhere Schule <9.800m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <225m

Geldautomat <225m

Post <450m

Polizei <325m

### **Verkehr**

Bus <50m

Straßenbahn <450m

Bahnhof <950m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <4.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap