

## Stadtoase | mit Küche



**Objektnummer: 3761**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzerstraße 12
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	52,25 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 77,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	696,42 €
Kaltemiete (netto)	500,00 €
Kaltemiete	633,11 €
Betriebskosten:	133,11 €
USt.:	63,31 €
Infos zu Preis:	

Vertragserrichtung: € 700,- Heizkosten: € 31,98 mtl.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nadine Ratschiller**

»

## Stadtoase

Diese Wohnung ist zentral, lebendig und überzeugt mit einem gut geschnittenen Grundriss.

«







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

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

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

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

**Q** Gesellschaft für Verbraucherstudien GmbH  
eigwa.at

GEPRÜFTE QUALITÄT  
**HERAUSRAGENDER MAKLER 2025**  
Prüfung von Service, Transparenz und regionalem Engagement, Test 07/2025, eigwa.at/64289

**BELLEVUE**  
Best Property Agents  
2026



- 5. OG
- 4. OG
- 3. OG**
- 2. OG
- 1. OG
- EG



Best of Service & Safety · since 2002

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at



**52 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche



**2**  
Zimmer

### Top 3.6

Linzerstr 12, 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.

f o i BOSSimmobilien

# Objektbeschreibung

## > Traun | Wohnung | Mieten <

Mitten im Herzen von Traun und nur einen kurzen Spaziergang vom Hauptplatz entfernt wartet diese helle Wohnung darauf, neu belebt zu werden. Die Lage? Zentral, lebendig und gleichzeitig angenehm nah an allem, was man im Alltag braucht.

Auf rund 52,25 m<sup>2</sup> im 3. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses entfaltet sich ein durchdacht geschnittener Wohnraum, der sich ideal an unterschiedliche Lebensstile anpasst. Der Lift bringt Sie bequem nach oben – ganz ohne Umwege.

Der Grundriss überzeugt mit Klarheit und Funktion: Ein einladendes Wohn-Esszimmer mit integrierter Küchenzeile bildet das Herzstück der Wohnung. Dazu kommen ein großzügiges Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein praktischer Abstellraum für alles, was gut verstaut sein will. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche, offene Atmosphäre.

Ein echtes Plus: Die neuwertige Küche kann gegen Ablöse übernommen werden – perfekt für alle, die ohne großen Aufwand einziehen möchten.

**Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und ideal für Singles oder Paare, die das urbane Leben schätzen und gleichzeitig Wert auf einen klar strukturierten, gemütlichen Rückzugsort legen.**

**In dieser Wohnung sind leider keine Haustiere erwünscht.**

### Lage

Die erstklassige Lage dieser Wohnung bietet Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetriebe in nächster Nähe, außerdem kann man das kulturelle Angebot der Stadt Traun fußläufig erreichen. In unmittelbarer Nähe befinden sich auch Bushaltestellen sowie die Straßenbahn mit der man in Kürze auch die Linzer Innenstadt erreicht.

### Kosten und Befristung

Die Kosten der Vertragserrichtung sind vom Mieter zu tragen.

Die Küche können Sie gegen Ablöse übernehmen

Die Wohnung wird vom Vermieter vorerst auf 5 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 5 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 <200m

Apotheke <200m

Klinik <1.600m

Krankenhaus <7.825m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <350m

Schule <75m

Universität <5.675m

Höhere Schule <9.875m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <200m  
Einkaufszentrum <2.425m

### **Sonstige**

Bank <25m  
Geldautomat <25m  
Post <175m  
Polizei <100m

### **Verkehr**

Bus <75m  
Straßenbahn <175m  
Bahnhof <1.175m  
Autobahnanschluss <2.600m  
Flughafen <3.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap