

## Zoey | Sofortbezug



**Objektnummer: 3441**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzerstraße 17
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	80,00 m²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	165,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,36
Gesamtmiete	847,00 €
Kaltmiete (netto)	553,20 €
Kaltmiete	770,00 €
Betriebskosten:	216,80 €
USt.:	77,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nadine Ratschiller**

BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2  
4050 Traun

T +43 7229 66 33 6

”

**Zoey** *altgr. das Leben*

Beginnen Sie ihren neuen Lebensabschnitt in dieser außergewöhnlichen Wohnung.

“



**Sofortbezug**



**provisionsfrei**












**BOSS IMMOBILIEN**  
Werbung • Organisation • Service • Support

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

Weitere Immobilien-Angebot auf [📱](#) [f](#) [t](#) [@!](#)

**BELLEVUE**  
Best Property Agents  
2025

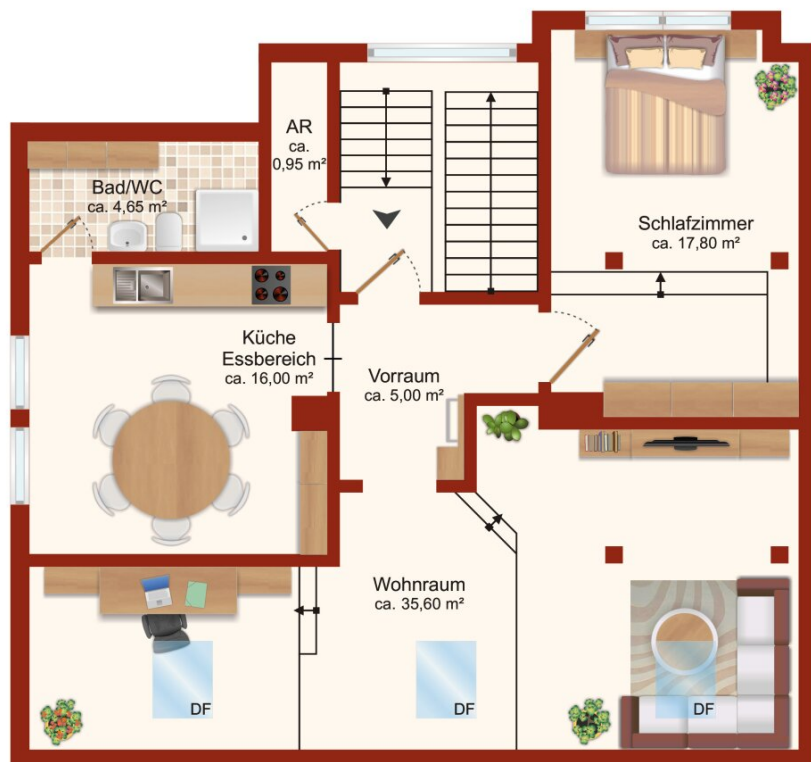


**BOSS IMMOBILIEN**  
Werbung • Organisation • Service • Support

**Q** | Gesellschaft für  
Verbraucherstudien GmbH  
equis.at

GEPRÜFTE QUALITÄT  
**HERAUSRAGENDER  
MAKLER 2025**  
Prüfung von Service, Transparenz und regionalem  
Engagement, Test 07/2025, [equis.at/64489](#)

**BELLEVUE**  
Best Property Agents  
2025



DG  
1. OG  
EG



## Top 5

Linzerstraße 17, 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 Inserat.

## Objektbeschreibung

### > Traun | Wohnung | Mieten <

Suchen Sie eine Immobilie mit besonderem Charme? Diese Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihr einzigartiges Ambiente: Sichtbare Backsteinwände und rustikale Holzbalken verleihen den Räumen eine unverwechselbare Atmosphäre.

Die Wohnung befindet sich im obersten Geschoss eines Hauses mit nur fünf Wohneinheiten und bietet rund 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der großzügige Küchenbereich bietet Platz für einen großen Esstisch und lädt zum Verweilen ein. Das helle Wohnzimmer bietet ausreichend Raum, um zusätzlich einen Arbeitsbereich einzurichten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer mit praktischem Einbauschränk sowie ein Badezimmer.

Der gemeinschaftlich genutzte Garten hinter dem Haus bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung: Während die Kinder im Sommer spielen, können Sie entspannt die Sonne genießen oder an heißen Tagen ein schattiges Plätzchen finden.

### Lage

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich diverse Nahversorger und Gastronomiebetriebe, die Gebietskrankenkasse mit dem neuen Ärztezentrum, die Bibliothek und vieles mehr. Die Haltestelle vom Citybus befindet sich vor der Haustür und zur Straßenbahn spazieren Sie nur wenige Minuten.

### Kosten und Befristung

Die Kosten der Heizung mit Fernwärme werden mit dem Versorgungsunternehmen direkt abgerechnet.

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 <275m

Apotheke <300m

Klinik <1.575m

Krankenhaus <7.800m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <425m

Schule <150m

Universität <5.625m

Höhere Schule <9.825m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.325m

### **Sonstige**

Bank <75m

Geldautomat <125m

Post <100m

Polizei <150m

### **Verkehr**

Bus <100m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <2.725m

Flughafen <3.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap