

## DownTraun | mit Küche



**Objektnummer: 3467**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heinrich Gruber-Straße 4
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,72 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Garten:	53,54 m <sup>2</sup>
Keller:	1,87 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	28,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,70
Gesamtmiete	913,00 €
Kaltmiete (netto)	698,31 €
Kaltmiete	830,00 €
Betriebskosten:	131,69 €
USt.:	83,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Vertragsabwicklung: € 700,- Tiefgaragenparkplatz: € 98,00 mtl. Küche: € 64,40 mtl.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



»

## DownTraun *laut Neubauprojekt*

Diese neue Gartenwohnung, in zentraler Lage von Traun, wird Sie verzaubern!

«



provisionsfrei



energieeffizient





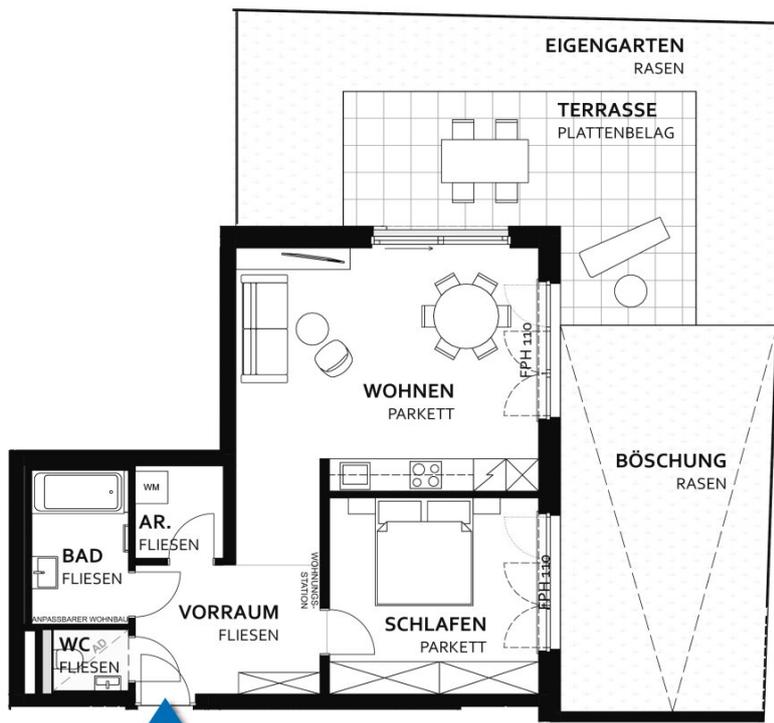


**BELLEVUE**  
Best Property Award  
2025

**BOSS IMMOBILIEN**  
Werbung · Organisation · Service · Transparenz

Ihr Ansprechpartner:  
**Alexander Hahn**  
+43 699 166 33 655  
ah@bossimmobilien.at

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



AR.	2,78 m <sup>2</sup>
BAD	5,07 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	14,00 m <sup>2</sup>
VORRAUM	8,13 m <sup>2</sup>
WC	1,57 m <sup>2</sup>
WOHNEN	27,17 m <sup>2</sup>



DG  
2. OG  
1. OG  
EG

 59 m <sup>2</sup> Wohnfläche	 2 Zimmer	 21 m <sup>2</sup> Terrasse
-------------------------------------	-----------------	-----------------------------------

**Top 6**  
Heinrich Gruber-Str. 4, 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 | Mieten <

Diese tolle Neubauwohnung im Zentrum von Traun könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein!

Der große Vorraum bietet ausreichend Platz für die gesamte Garderobe.

Der Wohnbereich ist offen gestaltet und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung. Die integrierte Küche ist Bestandteil der Wohnung.

Das östlich gelegene Schlafzimmer bleibt selbst im Hochsommer angenehm kühl.

Im Abstellraum ist auch der Waschmaschinenanschluss. So bleibt das Bad ordentlich.

Gestalten Sie den Garten als Ihre Wohlfühloase. Kräuterspiralen, Hochbeete, Blumentöpfe... Hier lässt sich vieles verwirklichen.

Dank der nord-ost-westlichen Ausrichtung der Terrasse genießen Sie auch an heißen Tagen wohltuenden Schatten.

Die Wohnung ist mit außenliegende elektrische Raffstores, modernen Fliesen, edlen Parkettböden und einer Fußbodenheizung ausgestattet.

### Lage

Die fünftgrößte Stadt Oberösterreichs punktet nicht nur mit perfekter Infrastruktur und rascher Verkehrsanbindung nach Linz und auf die A1 und A25, sie bietet auch vielfältige sportliche und kulturelle Angebote. Die fahrradfreundliche Gemeinde am Oedtsee boomt als beliebter Wohnort. Nur wenige Gehminuten zur Straßenbahn Richtung Linz oder zum Wanderweg in die idyllischen Traun-Auen: „DOWNTRAUN“ ist der ideale Ausgangspunkt.

### Kosten und Befristung

Tiefgaragenplatz obligat anmieten (siehe Preisdetailinformation).

Die Küche ist Bestandteil der Wohnung und wird den Mieter gegen ein monatliches Benutzungsentgelt zur Verfügung überlassen.

Die Kosten der Vertragsabwicklung sind vom Mieter zu tragen.

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 <75m

Apotheke <50m

Klinik <1.725m

Krankenhaus <7.975m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <425m

Schule <150m

Universität <5.825m

**Nahversorgung**

Supermarkt <50m

Bäckerei <75m

Einkaufszentrum <2.600m

**Sonstige**

Bank <75m

Geldautomat <75m

Post <275m

Polizei <75m

**Verkehr**

Bus <125m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <1.225m

Autobahnanschluss <2.450m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap