

## Jade | mit neuer Küche



Objektnummer: 3415

Eine Immobilie von **BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gferetfeldstraße 6
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	78,85 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	66,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,28
Gesamtmiete	845,00 €
Kaltmiete (netto)	630,98 €
Kaltmiete	768,18 €
Betriebskosten:	137,20 €
USt.:	76,82 €

### Infos zu Preis:

Vertragserrichtung: € 700,- Küche: € 36,00 mtl. TG-Platz: € 72,00 mtl.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Alexander Hahn

„ **Jade** grüner Edelstein  
In diesem grünen Mehrparteienhaus verbirgt sich ein wahres Schmuckstück: Ihre neue Wohnung. „



**Sofortbezug**



**360° Rundgang**



**provisionsfrei**



**BOSS IMMOBILIEN**



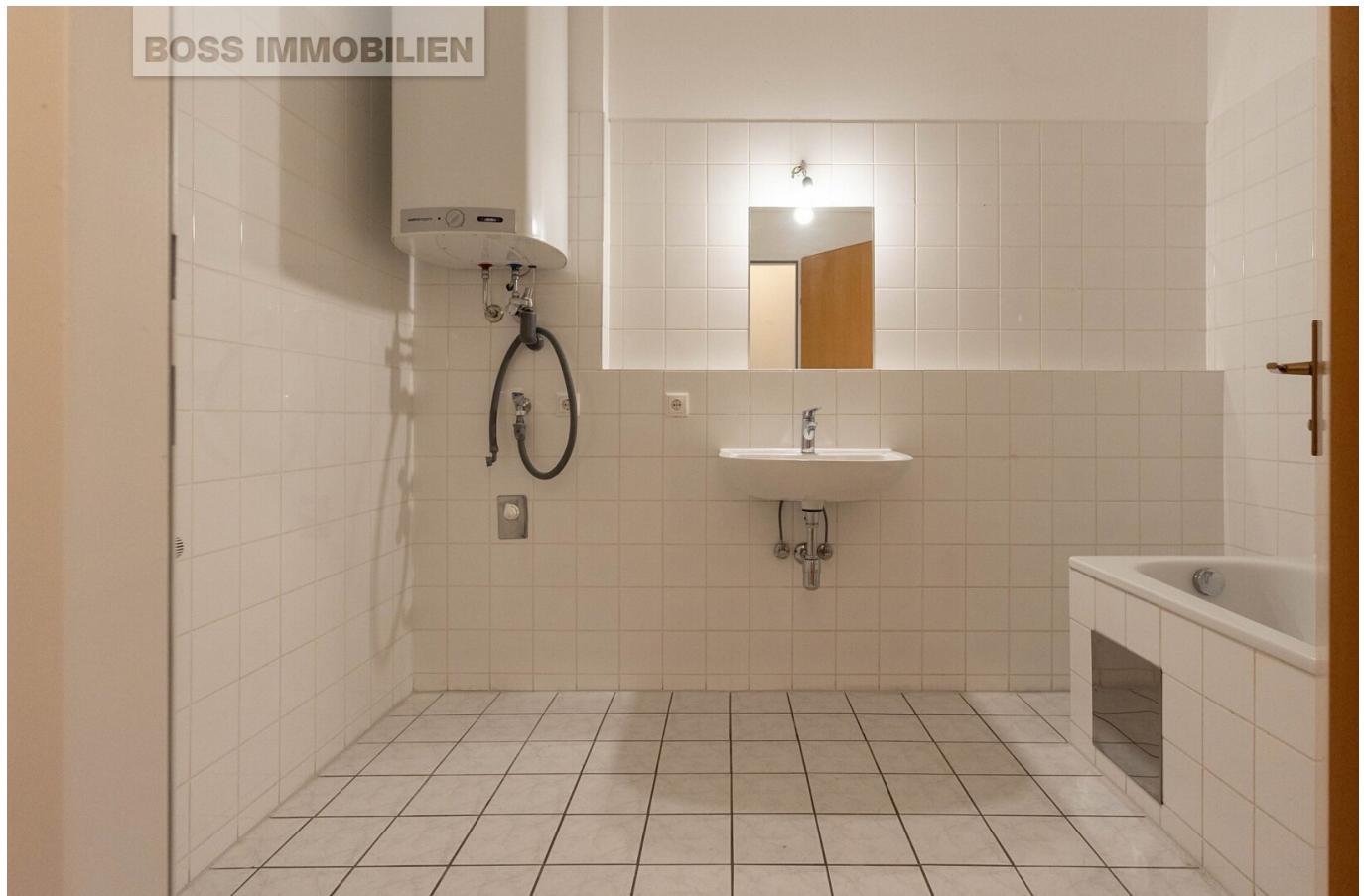
Einrichtungsvorschlag - KI generiert

**BOSS IMMOBILIEN**



**BOSS IMMOBILIEN**







A portrait of a man, Alexander Hahn, sitting on a black stool. He is wearing a white button-down shirt and blue trousers. To his left is a large green plant. In the background, there is a logo for "BOSS IMMOBILIEN" and some text.

BELLEVUE  
Best Property Agents  
2025

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

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

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

OGVS | Gesellschaft für Verbraucherstudien GmbH

GEPRÜFTE QUALITÄT

**Q** igysat

HERAUSRAGENDER MAKLER 2025

BELLEVUE  
Best Property Agents  
2025



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

+43 7229 66 336 [office@bossimmobilien.at](mailto:office@bossimmobilien.at)



## Top 14 Gferetfeldstr. 6, 4050 Traun



2.0G
1.0G
EG

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.

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

# Objektbeschreibung

## > Traun | Wohnung | Mieten <

Diese großzügige 2-Raumwohnung im 1. Obergeschoss der Wohnhausanlage in St. Dionysen, Traun, bietet Singles wie auch Pärchen ein ideales Zuhause. Die Räume präsentieren sich hell und einladend, frisch gestrichen und mit geschliffenem Boden, sodass Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen können.

Besonders hervorzuheben ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit seiner **außergewöhnlichen Raumhöhe** von etwa 2,83 Metern. Hier ist auch die **neue, moderne Küchenzeile** integriert, für die eine zusätzliche Miete eingehoben wird. Sie bildet das Herzstück der Wohnung und lädt dazu ein, gemeinsam zu kochen und zu genießen. Das Schlafzimmer strahlt Behaglichkeit aus, während Bad und separates WC durch ihre Großzügigkeit punkten. Ein **praktischer Schrankraum** sowie eine Abstellkammer bieten zusätzlichen Platz und erleichtern die Organisation im Alltag.

Ein Kellerabteil sorgt für weiteren Stauraum. Auf Wunsch lässt sich die Wohnsituation durch einen **Tiefgaragenplatz** ergänzen, die bei Bedarf separat angemietet werden können.

## Lage

In der näheren Umgebung befinden sich Sportplätze, Supermärkte und das neue Stadtteilzentrum Weidfeld mit Geschäften, Gastronomie und einem modernen Ärztezentrum.

Eine Bushaltestelle ist nur wenige Schritte entfernt, der Stadtbus bringt Sie rasch ins Zentrum von Traun. Das historische Schloss Traun und die „Spinnerei“ mit ihrem Kulturprogramm sind nur zwei Kilometer entfernt. Für größere Einkäufe oder Freizeitangebote erreichen Sie die PlusCity in nur sieben Autominuten.

## Kosten und Befristung

Die Kosten der Vertragserrichtung sind vom Mieter zu tragen.

Die Miete für die Küche entnehmen Sie der Preisdetailinformation.

Ein Tiefgaragenparkplatz oder ein Freiparkplatz können zusätzlich angemietet werden (siehe Preisdetailinformation).

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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <550m

Apotheke <775m

Krankenhaus <6.675m

Klinik <550m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m

Schule <275m

Universität <4.625m

Höhere Schule <8.775m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <475m

Bäckerei <1.300m

Einkaufszentrum <1.950m

### **Sonstige**

Bank <1.150m

Geldautomat <1.150m

Post <1.325m

Polizei <1.325m

### **Verkehr**

Bus <75m

Straßenbahn <1.250m

Bahnhof <450m

Autobahnanschluss <2.825m

Flughafen <4.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap