

## Living Investment - Top 20



**Objektnummer: 3078**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leondingerstraße 61
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,57 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,71
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	139,74 €
USt.:	13,97 €
Infos zu Preis:	

TG-Platz: € 20.000,-

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tibor Hostnik**

BOSS Immobilien GmbH

”

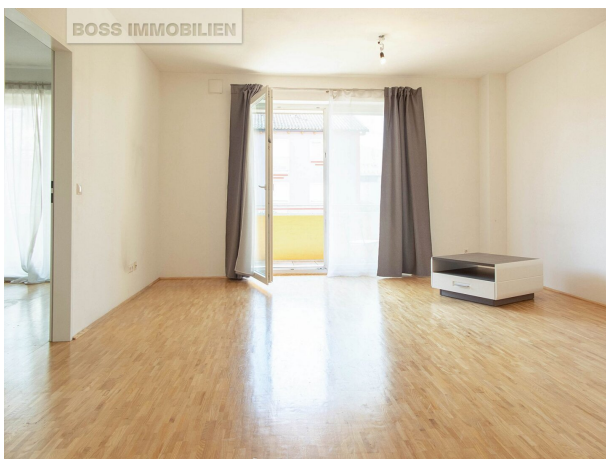
## Living Investment

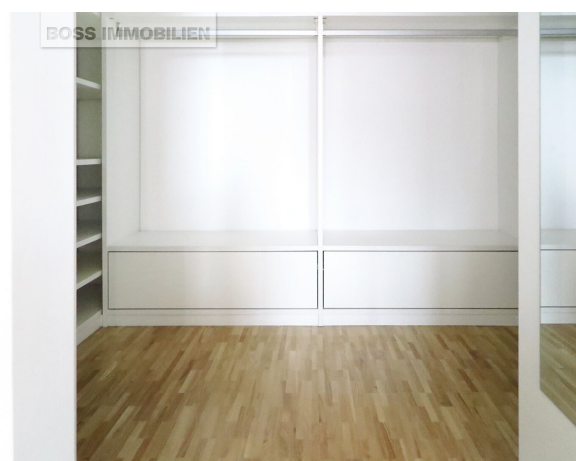
Barrierefreie Wohnung mit moderner Ausstattung, durchdachter Raumaufteilung und südwestlicher Loggia – attraktives Anlageobjekt mit stabiler Rendite.

“

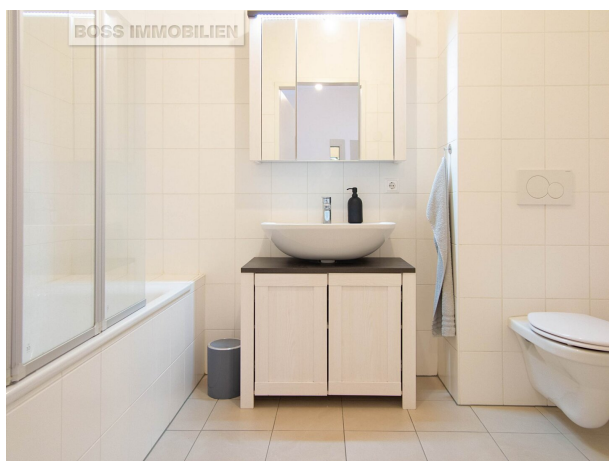


Rundgang





















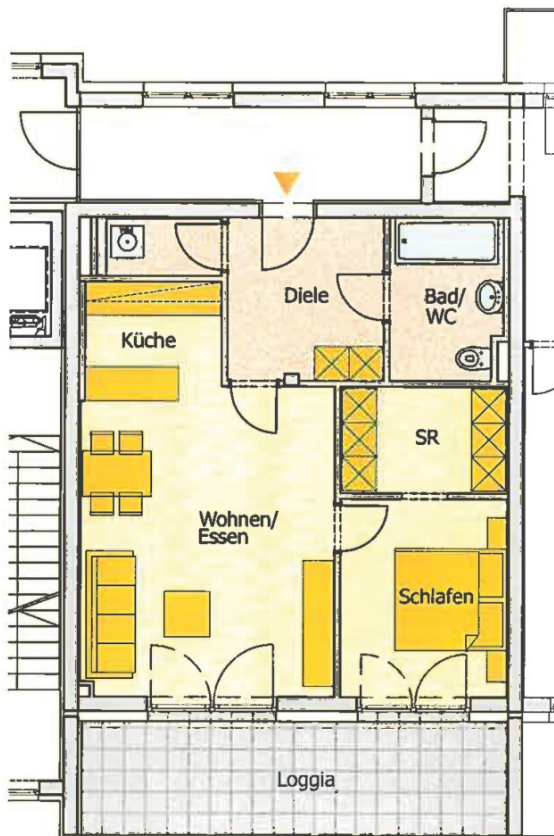




Ihr Ansprechpartner:  
**Tibor Hostnik**  
+43 650 810 80 88  
th@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf    





Diele	7,86m <sup>2</sup>
Schlafen	10,22m <sup>2</sup>
SR	5,48m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,56m <sup>2</sup>
AR	2,03m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	23,91m <sup>2</sup>
Küche	4,91m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>59,97m<sup>2</sup></b>
Loggia	14,98m <sup>2</sup>
<b>Ges. Nutzfläche</b>	<b>74,95m<sup>2</sup></b>

1 Kellerabteil

1 Abstellplatz



DG
2. OG
1. OG
EG



## Top 20 Leondinger Str. 61, 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 | Kaufen <

Diese hochwertig geschnittene Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre durchdachte Raumaufteilung, sondern auch durch ihr großes Potenzial als renditestarke Kapitalanlage. Der offene Wohnbereich mit integrierter Küche bietet ausreichend Platz für Ess- und Wohnbereich und ist damit sowohl für Singles als auch Paare ideal vermietbar.

Das Schlafzimmer kann als ruhige Rückzugsoase gestaltet werden, zusätzlich bietet ein begehrter Schrankraum attraktiven Stauraum – ein Ausstattungsmerkmal, das bei Mietern besonders gefragt ist. Das Bad mit Badewanne erhöht den Wohnkomfort zusätzlich, während ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss die Alltagstauglichkeit der Wohnung abrundet.

Die süd-westlich ausgerichtete Loggia, zugänglich vom Wohn- und Schlafzimmer, bietet zusätzlichen Wohnwert und sorgt für Licht und Lebensqualität – ein wichtiges Kriterium für eine attraktive Vermietbarkeit.

Zur Wohnung gehört ein Parteienkeller für zusätzlichen Stauraum, ein Tiefgaragenstellplatz ist obligatorisch anzumieten und erleichtert die Vermietung erheblich. Weitere Annehmlichkeiten wie zwei Aufzüge, ein Fahrradabstellraum, ein Wasch- und Trockenraum sowie gepflegte Grünflächen mit Spielplatz erhöhen die Attraktivität der Immobilie für Mieter zusätzlich.

Diese Immobilie bietet Anlegern eine Kombination aus hoher Wohnqualität, praktischer Ausstattung und stabilem Vermietungspotenzial – ideal für eine langfristige und sichere Kapitalanlage.

### Lage

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich Ärzte, eine Apotheke, ein Kindergarten, Schulen sowie diverse Nahversorger wie Lebensmittelmärkte, Drogeriemarkt usw. Lassen Sie Ihr Auto in der Garage stehen und erledigen kleinere Besorgungen bequem zu Fuß oder mit dem City Bus der Stadt Traun. Mit nur wenigen Schritten erreichen Sie den Bahnhof St. Martin und in nur wenigen Gehminuten gelangen Sie zur Haltestelle der Linz Linien.

### 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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <75m

Apotheke <650m

Krankenhaus <5.350m

Klinik <1.075m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.125m

Schule <275m

Universität <3.500m

Höhere Schule <7.550m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.100m

### **Sonstige**

Bank <175m

Geldautomat <175m

Post <2.200m

Polizei <2.350m

### **Verkehr**

Bus <75m

Straßenbahn <1.950m

Bahnhof <225m

Autobahnanschluss <2.600m

Flughafen <5.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap