

## Living Investment - Top 7



 BOSS  
IMMOBILIEN  
Bauung in Ordnung

**Objektnummer: 3075**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leondingerstraße 59
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,38 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Keller:	5,16 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,71
Kaufpreis:	214.000,00 €
Betriebskosten:	141,22 €
USt.:	14,12 €
Infos zu Preis:	

TG Platz: € 20.000,-

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tibor Hostnik**

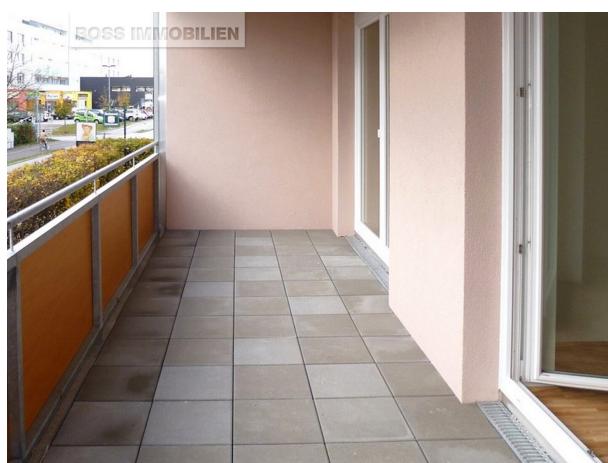


“ **Living Investment**

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

360° **Rundgang**







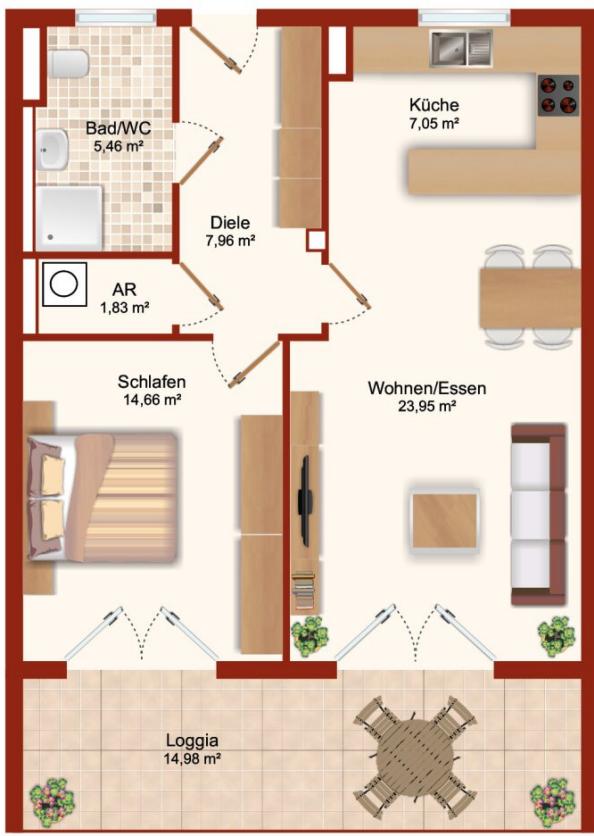


The image features a portrait of a man named Tibor Hostnik, who is the contact person for BOSS IMMOBILIEN. He is sitting on a black stool, smiling, and wearing a dark blue shirt and jeans. To his left is a large potted plant, and to his right is the company's logo and contact information. The logo consists of a stylized blue house icon above the word "BOSS" in bold blue letters, with "IMMOBILIEN" in smaller blue letters below it. Below the logo, the text "Beratung · Organisation · Service · Sicherheit" is written in a smaller font.

Ihr Ansprechpartner:  
**Tibor Hostnik**

+43 650 810 80 88  
th@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf !



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

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



## Top 7

Leondinger Str. 59, 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 Insertat.

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

# Objektbeschreibung

## > Wohnung | Traun | Kaufen <

Diese barrierefreie Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen Wohnhauses in St. Martin bei Traun und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung sowie eine zeitgemäße Ausstattung.

Die Immobilie ist **derzeit vermietet** und eignet sich daher optimal als **Anlageobjekt mit sofortigen Mieteinnahmen**.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schafft ein angenehmes Raumgefühl. Die süd-westlich ausgerichtete Loggia lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein.

Das helle Badezimmer mit Fenster, ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie der Lift von der Tiefgarage bis in die Wohnung sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Eine gepflegte, barrierefreie Wohnung in gefragter Lage – ideal für Anleger, die Wert auf **Stabilität, solide Rendite und langfristiges Potenzial** legen.

## 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