## Frischluftdeck | Sofortbezug mit Küche



Objektnummer: 3701

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Leondinger Straße 65

Art: Wohnung - Terrassenwohnung

Land:ÖsterreichPLZ/Ort:4050 TraunZustand:Teil\_vollsaniert

Wohnfläche: 49,77 m² Zimmer: 2

Bäder: 2
WC: 1
Terrassen: 1
Stellplätze: 1

**Keller:** 8,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: 6,00 m<sup>2</sup> \* a

Kaufpreis: 167.000,00 €

 Betriebskosten:
 43,12 €

 USt.:
 4,31 €

**Provisionsangabe:** 

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**



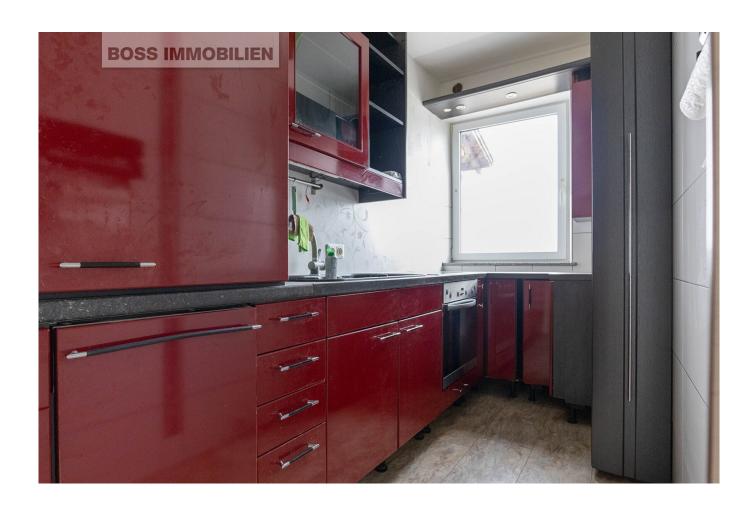
### **Nadine Ratschiller**

BOSS Immobilien GmbH Hauptplatz 2 4050 Traun







































# **Top 12** Leondingerstr. 65, 4050 Traun





Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbluro keine Haffung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben inbesondere die, der Gesamflächen nich gerundet. Diezer Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumobein NiCHT geeignet. Eine «Augsteeltle Mobilerung verstehts ich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kard der Miete möglichherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.



### **Objektbeschreibung**

### >Traun | Wohnung | Kaufen <

Träumen Sie von einer Wohnung, die nicht nur Raum zum Leben bietet, sondern Ihnen zudem ein ganz besonderes Highlight schenkt?

Dann wird Sie diese 2-Zimmer-Wohnung mit rund 50 m² Wohnfläche und einer **beeindruckenden 40 m² großen Terrasse** begeistern – ein echtes Juwel für alle, die ihre Zeit gerne im Freien verbringen.

Die weitläufige Terrasse bildet das Herzstück dieser Immobilie. Sie lädt dazu ein, sonnige Frühstücke zu genießen, gemütliche Abende mit Freunden zu verbringen oder einfach nur die Seele unter freiem Himmel baumeln zu lassen. Dieser Außenbereich eröffnet unzählige Möglichkeiten, Ihren persönlichen Wohntraum zu gestalten – von einer grünen Oase bis zum exklusiven Outdoor-Wohnzimmer.

Im Inneren der Wohnung erwartet Sie ein helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse – der perfekte Ort, um drinnen und draußen nahtlos miteinander zu verbinden. Das Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort, während die Küche bereits vollständig eingerichtet ist und Platz für Ihre kulinarischen Ideen bereithält.

Das Badezimmer verfügt über Dusche, WC sowie ein Fenster, das für Tageslicht und angenehme Frischluft sorgt.

Ein weiterer Pluspunkt: Ein eigener Freiparkplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten – komfortabel und praktisch zugleich.

Diese Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre intelligente Raumaufteilung, sondern vor allem durch ihre außergewöhnliche Terrasse, die Ihren Alltag spürbar bereichert.

#### Lage

In direkter Umgebung finden Sie eine ausgezeichnete Infrastruktur: Ärzte, eine Apotheke, Kindergarten und Schulen sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten vom Bäcker bis zum Lebensmittelmarkt. Viele Erledigungen lassen sich bequem zu Fuß machen, während der City-Bus der Stadt Traun zusätzliche Flexibilität bietet. Der Bahnhof St. Martin ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie eine Haltestelle der Linz Linien, wodurch Sie optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden sind.

# 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

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 <25m Apotheke <725m Krankenhaus <5.375m Klinik <1.100m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <1.100m Schule <200m Universität <3.550m Höhere Schule <7.575m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <275m Bäckerei <325m Einkaufszentrum <2.175m

### Sonstige

Bank <100m Geldautomat <100m Post <2.250m Polizei <2.375m

### Verkehr

Bus <125m Straßenbahn <2.025m Bahnhof <150m Autobahnanschluss <2.550m Flughafen <5.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap