

## Living Investment - Top 11



01 Titelbild

**Objektnummer: 3076**

**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:	60,32 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:	224.000,00 €
Betriebskosten:	150,73 €
USt.:	15,07 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tibor Hostnik**

BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2  
4050 Traun



360° Rundgang







GEPRÜFTE QUALITÄT

## HERAUSRAGENDER MAKLER 2025

Prüfung von Service, Transparenz und regionalem Engagement, Test 07/2025, [ögvs.at/6488](http://ögvs.at/6488)



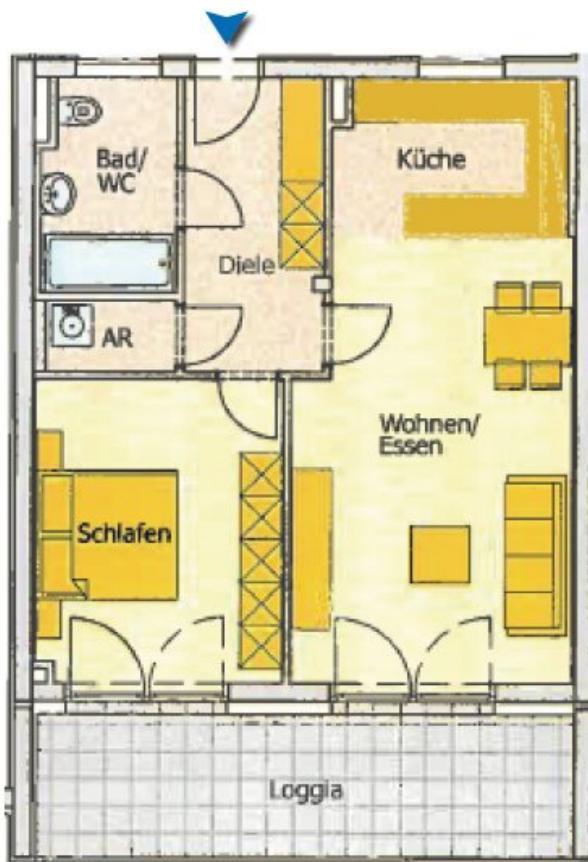




Ihr Ansprechpartner:  
**Tibor Hostnik**

+43 650 810 80 88  
th@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf !



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

+43 7229 88 338 [office@bossimmobilien.at](mailto:office@bossimmobilien.at)



### Top 11

Leondingerstraße 59, 4050 Traun



0G  
2. OG  
1. OG  
EG

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

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 Gesamtfäche sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anketten von Einbauschränken NICHT geeignet. Eine w. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsverschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärausstatt., Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Insert.

# Objektbeschreibung

## > Wohnung | Traun | Kaufen <

Diese barrierefreie Wohnung befindet sich im 2. 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