

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 ²
Zimmer:	2
Keller:	5,16 m ²
Heizwärmebedarf:	55,00 kWh / m ² * 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

”

Living Investment

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

“



Rundgang







GEPRÜFTE QUALITÄT

**HERAUSRAGENDER
MAKLER 2025**

Prüfung von Service, Transparenz und regionalem
Engagement, Test 07/2025, ögvs.at/6488







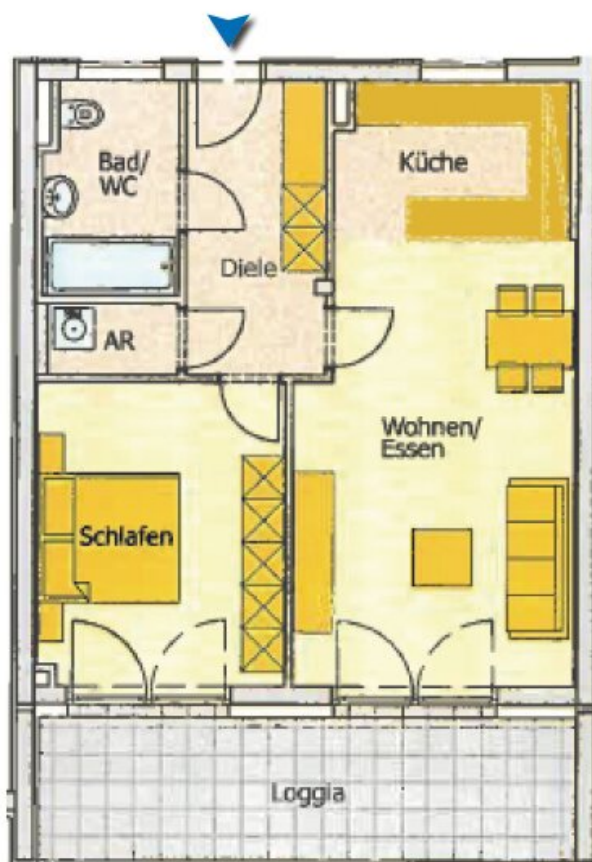
Ihr Ansprechpartner:

Tibor Hostnik

+43 650 810 80 88

th@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   !



60 m ²	2	15 m ²
Wohnfläche	Zimmer	Loggia

Top 11
Leondingerstraße 59, 4050 Traun



DG
2. OG
1. OG
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 Gesamtlächen 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

> 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