

Mirami



**BOSS
IMMOBILIEN**
Bau & Service & Safety - since 1922

Objektnummer: 3775

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leondingerstraße 74
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,27 m ²
Zimmer:	3
Keller:	4,98 m ²
Heizwärmebedarf:	A 19,59 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Gesamtmiete	1.097,00 €
Kaltmiete (netto)	751,82 €
Kaltmiete	997,27 €
Betriebskosten:	245,45 €
USt.:	99,73 €
Infos zu Preis:	

Vertragsabwicklung: € 700,- Tiefgaragenplatz: € 75,00 mtl. Heizkosten: € 45,00 mtl.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



“

Mirami *russ. Welten*

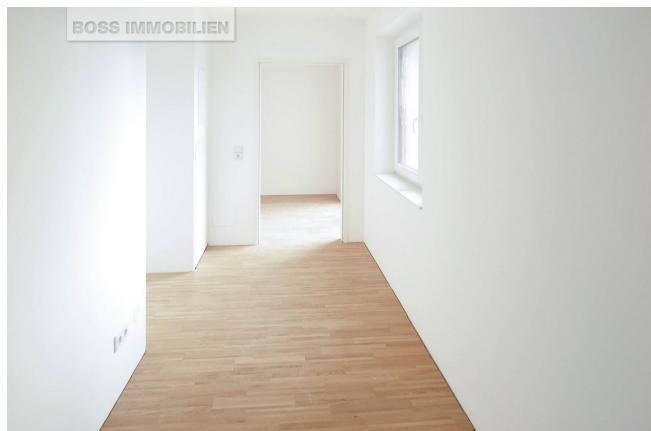
Erschaffen Sie sich Ihre perfekte Welt in Ihren
eigenen vier Wänden.

“



energieeffizient









Ihr Ansprechpartner:
Nadine Ratschiller

+43 699 166 33 665
nr@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf !



01 Vorraum	11,41 m ²
02 WC	1,89 m ²
03 Bad	8,42 m ²
04 Abstellraum	2,65 m ²
05 Wohnküche	27,31 m ²
06 Zimmer	11,29 m ²
07 Zimmer	13,30 m ²
08 Loggia	19,82 m ²



2. OG
1. OG
EG

**BOSS
IMMOBILIEN**
Best of Service & Safety • since 2002
+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at



Top 13
Leondinger Straße 74, 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.

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

Objektbeschreibung

> Traun | Wohnung | Mieten <

Erschaffen Sie sich Ihre perfekte Welt in Ihren eigenen vier Wänden!

Hier wählen Sie Ihr Zuhause in einer ganz besonders familienfreundlichen Umgebung mit angenehmer Privatsphäre, toller Infrastruktur und vielen Freizeitmöglichkeiten.

Der sonnige Wohnraum ist offen gestaltet und ermöglicht viele Einrichtungsmöglichkeiten. Hier findet ebenso die Küche Ihren Platz. Diese ist mit einer hochwertigen Einbauküche inkl. Elektrogeräten ausgestattet und Bestandteil der Wohnung.

Die beiden weiteren Räume können als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Von beiden Schlafräumen und dem Wohnzimmer gelangen Sie auf die süd-westlich ausgerichtete Loggia. Hier genießen Sie die Sonne den ganzen Nachmittag bis zur Abendstunde.

Duschen oder lieber Baden? Das Bad ist für beide Vorlieben ausgestattet. Durch das Fenster in diesem Raum genießen Sie hier ebenso Tageslicht. Weitere Pluspunkte sind das separate WC, ein großer Abstellraum und der zugehörige Parteienkeller.

Die Anlage verfügt über Fahrradabstellplätze, Abstellräume für Kinderwagen, Waschküche und Trockenraum sowie über Grünflächen mit Spielplatz.

Lage

In der Nachbarschaft befinden sich diverse Ärzte, eine Apotheke, ein Kindergarten, Schulen sowie diverse Nahversorger wie Lebensmittelmärkte, ein Drogeriemarkt usw.

Lassen Sie Ihr Auto in der Garage stehen und erledigen Sie Ihre Wege bequem zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln die wenige Schritte von Ihrer neuen Haustüre abfahren.

Gegenüber befindet sich der Bahnhof St. Martin bei Traun – Ihre Anschlussstelle für Stadt und Land. In wenigen Minuten bringt Sie der Zug nach Linz oder raus in die Natur Richtung Pyhrn-Priel Region.

Kosten und Befristung

Die Kosten der Vertragsabwicklung sind vom Mieter zu tragen.

Die Wohnung ist mit einer hochwertigen Einbauküche inkl. Elektrogeräten ausgestattet, diese ist im Mietpreis inkludiert.

Ein Tiefgaragenplatz ist obligat anzumieten, siehe Preisdetailinfo.

Die Heizkosten werden über die Hausverwaltung abgerechnet, siehe Preisdetailinfo.

Die Wohnung wird vom Vermieter vorerst auf 5 Jahre befristet vermietet.

Gemäß §29 MRG können Sie als Mieter nach Ablauf von 12 Monaten jederzeit zum Monatsende unter Einhaltung einer 3 monatigen Kündigungsfrist das Mietverhältnis aufkündigen.

Der Vermieter bindet sich an die Vertragslaufzeit von 5 Jahren und kann den Mietvertrag nicht vorzeitig auflösen.

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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.075m

Krankenhaus <6.000m

Klinik <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <475m

Schule <550m

Universität <4.025m

Höhere Schule <8.125m

Nahversorgung

Supermarkt <475m

Bäckerei <725m

Einkaufszentrum <1.900m

Sonstige

Bank <650m

Geldautomat <650m

Post <1.975m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <125m

Straßenbahn <1.650m

Bahnhof <650m

Autobahnanschluss <2.950m

Flughafen <4.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap