

## Novel | inkl. Küche



**Objektnummer: 3385**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Adresse</b>	Doktor-Knechtl-Straße 28
<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4050 Traun
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Wohnfläche:</b>	113,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	181,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.357,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.088,18 €
<b>Kaltmiete</b>	1.233,63 €
<b>Betriebskosten:</b>	145,45 €
<b>USt.:</b>	123,37 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Vertragsabwicklung € 700,- Heizkosten € 150,- mtl. Parkplatz: € 65,- mtl.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Hahn**

BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2

»

## Novel *engl. neuartig*

Diese imposante Wohnung wurde vor kurzem saniert und erstrahlt in frischem Glanz. Auch die Küche ist neu.

«



Rundgang

erstklassig Wohnen



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN









Ihr Ansprechpartner:

**Alexander Hahn**

+43 699 166 33 655

ah@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   !



**Wohnung OG**  
Doktor-Knechtl-Straße 28a  
4050 Traun



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 Gesamflächen 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 @ BOSSimmobilien

## Objektbeschreibung

**\*\*\*Besichtigen Sie diese Wohnung in einem 360° Rundgang\*\*\***

<https://www.bossmobilien.at/rundgang/?v=2694094>

### > Traun | Wohnung | Mieten <

Diese imposante Wohnung wurde vor kurzem **saniert** und erstrahlt in neuem Glanz.

Die großzügigen Fensterfronten tauchen die Wohnräume in warmes Licht und die exklusiven Parkettböden verleihen einen besonderen Charme.

In der großen Küche steht Ihnen ein sensationelles Kocherlebnis bevor. Diese ist komplett ausgestattet mit **Bosch Küchengeräten** und bereits im Mietpreis inkludiert.

Durch die Abtrennung vom Wohnzimmer genießen Sie hier Ruhe beim Anrichten der Mahlzeiten.

Vom geräumigen Wohnzimmer aus schauen Sie in den ruhigen Innenhof und gelangen auf die Terrasse. Eine Markise sorgt für die nötige Beschattung. Genießen Sie hier Ihre Freizeit oder Frühstücken Sie schon morgens in der frischen Luft.

Neben dem Schlafzimmer stehen zwei weitere Räume zur Verfügung die je nach Bedarf eingerichtet werden können.

Kinderzimmer? Hobbyraum? Atelier? Genießen Sie die unendlichen Möglichkeiten und gestalten Sie die Räumlichkeiten Ihren Wünschen entsprechend.

Duschen oder lieber Baden? Im modern gefliesten Badezimmer ist beides möglich.

Durch das große Fenster genießen Sie das Tageslicht bereits beim Zähneputzen am Morgen.

Gleich in der Nähe des Hauses befindet sich ein öffentlicher Parkplatz. Hier können Sie problemlos Ihr Auto parken.

### Lage

In der Nähe dieser Wohnung befindet sich das City Center Traun mit diversen Geschäften, die Gebietskrankenkasse mit dem neuen Ärztezentrum, die Bibliothek sowie die Trauner Einkaufsstraße mit diversen Nahversorgern wie Bäckerei, Lebensmittelmarkt und vielem mehr. In wenigen Minuten erreichen Sie zu Fuß öffentliche Verkehrsmittel wie Autobusse und die Straßenbahn. Mit diesen erreichen Sie in kürzester Zeit die Plus City, das Linzer Stadtzentrum oder Sie fahren mit dem Zug raus in die Natur Richtung Pyhrn-Priel Region.

Besser könnte die Infrastruktur nicht sein. Auch die ärztliche Versorgung und ein großes Angebot an Kultur und Freizeit wird in der Stadt Traun geboten.

## **Kosten und Befristung**

Die Kosten der Vertragsabwicklung sind vom Mieter zu tragen.

Die Wohnung wird vom Vermieter vorerst auf 3 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 3 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>

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 <600m

Apotheke <25m

Krankenhaus <7.375m

Klinik <1.150m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <200m

Schule <375m

Universität <5.250m

Höhere Schule <9.450m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <300m

Bäckerei <575m

Einkaufszentrum <2.150m

### **Sonstige**

Bank <425m

Geldautomat <425m

Post <575m

Polizei <575m

### **Verkehr**

Bus <75m

Straßenbahn <625m

Bahnhof <775m

Autobahnanschluss <2.825m

Flughafen <4.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap