

Graumannpark 2/2.3 | Balkon mit Abendsonne



BOSS
IMMOBILIEN
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit



provisionsfrei

01 Titelbild 2.2.3

Objektnummer: 3407

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Graumannpark 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,33 m ²
Zimmer:	2
Keller:	3,54 m ²
Heizwärmebedarf:	30,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,76
Gesamtmiete	688,00 €
Kaltmiete (netto)	517,98 €
Kaltmiete	688,00 €
Betriebskosten:	170,02 €
Infos zu Preis:	

Vertragserrichtung: € 500,- Tiefgaragenparkplatz: € 81,00 mtl.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Hahn

»

Graumannpark

Hier könnte schon bald Ihr neuer Lebensmittelpunkt sein. Überzeugen Sie sich selbst.

«



Rundgang



provisionsfrei



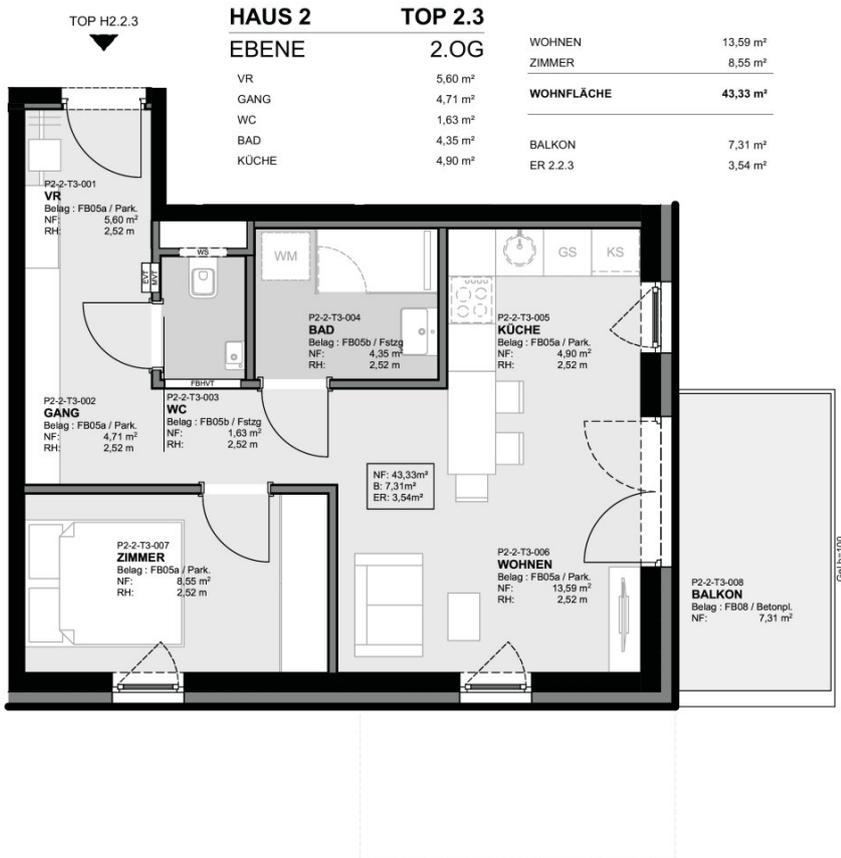






Ihr Ansprechpartner:
Alexander Hahn
 +43 699 166 33 655
 ah@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf [T](#) [F](#) [I](#) [I](#)



Top 2.2.3
Graumannpark 2, 4050 Traun



- DG
- 3.0G
- 2.0G**
- 1.0G
- 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.

Objektbeschreibung

> Traun | Wohnung | Mieten <

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen des Graumann Parks, einer der begehrtesten Wohnlagen in Traun. Diese neuwertige 2-Zimmer-Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einer idyllischen, autofreien Umgebung. Der parkähnliche Charakter des Areals lädt zu entspannten Stunden im Grünen ein, während die zentrale Lage alle Annehmlichkeiten des Stadtlebens in unmittelbarer Nähe bietet.

Der Wohnraum mit Küche ist der ideale Ort, um das Leben zu genießen. Der Balkon mit Nord-West-Ausrichtung wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz: Lassen Sie den Tag ruhig ausklingen und genießen Sie früh morgens Ihren Kaffee an der frischen Luft. Das Schlafzimmer ist der perfekte Rückzugsort für erholsame Nächte.

Zusätzlich profitieren Sie von einer Vielzahl praktischer Extras, die den Alltag erleichtern. Eine Tiefgarage sorgt für sicheren und komfortablen Stellplatz, während Paketstationen, sowie die Möglichkeit, Autos und Fahrräder auszuleihen, ein Plus an Flexibilität bieten. Diese Wohnung verbindet modernes Wohnen mit einem Hauch von Luxus – perfekt für alle, die das Besondere suchen.

E-Mobilität

Für die neuen Parkvillen wurde ein einzigartiges Projekt entwickelt. Ein modernes, zukunftssträchtiges E-Sharing-System. Dies verkörpert den aktuellen Zeitgeist in Perfektion und ist ein absolutes Alleinstellungsmerkmal in dieser Wohnanlage => Umweltschonend und einfach!

Alle Bewohner der Graumann-Wohnungen können über eine einfache App folgende Fahrzeuge für den privaten Gebrauch buchen:

- E-Autos (Opel Combo-e, Audi Q4 e-tron)
- Lastenfahrräder (Babboe Curve)
- E-Bikes (My Esel)
- normale Fahrräder

Parkähnliche Wohnanlage

Innerhalb der Wohnanlage gibt es keinen Autoverkehr, denn diese parken sicher in der modernen, hellen und großen Tiefgarage.

Zentral

Straßenbahn- und Zugnähe ermöglichen Ihnen die Städte Linz, Salzburg und sogar Wien bequem und in Bestzeit zu erreichen. Innerhalb 10 Minuten sind Sie am Flughafen Hörsching und heben ab nach Madrid, Brüssel, Frankfurt oder wohin Sie auch wollen.

Beste Infrastruktur: Schulen, Kindergärten, Betreuungseinrichtungen, Bezirksbehörden, Ärzte und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt in der Stadt und im nahen Umfeld (wie die Plus City oder das Haid Center).

Kulturelle Vielfalt weit über die Stadtgrenzen hinaus bietet der "Kulturpark Traun".

Die Traunauen und das Erholungszentrum am Oedtsee, ein Paradies für Sportbegeisterte und Erholungssuchende, erreichen Sie sicher und schnell über bestens ausgebaute Rad- und Gehwege.

Ein weiteres, **einzigartiges Benefit** dieser Wohnhausanlage ist die **Variocube Schließfachanlage**. So wird das Empfangen und Senden von Paketen zum Kinderspiel.

Kosten und Befristung

Die Kosten der Vertragsabwicklung sind vom Mieter zu tragen.

Nähere Infos zu einem TG- Platz finden in den Preisdetailinformationen.

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>

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 <125m

Apotheke <200m

Klinik <1.675m
Krankenhaus <7.900m

Kinder & Schulen

Kindergarten <375m
Schule <250m
Universität <5.800m
Höhere Schule <9.975m

Nahversorgung

Supermarkt <125m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <2.650m

Sonstige

Bank <100m
Geldautomat <100m
Post <400m
Polizei <225m

Verkehr

Bus <75m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.125m
Autobahnanschluss <2.375m
Flughafen <4.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap