

# Herzstück



01 Titelbild

**Objektnummer: 3269**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tischlerstraße 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	80,03 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,05
Gesamtmiete	1.137,00 €
Kaltmiete (netto)	885,24 €
Kaltmiete	1.033,64 €
Betriebskosten:	148,40 €
USt.:	103,36 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Vertragsabwicklung € 700,- Heizkosten: € 39,40 mtl. Tiefgarage: € 89,00 mtl.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Hahn**

»

## Herzstück

Diese lichtdurchflutete, charmante Wohnung wird Ihr Herz im Sturm erobern.

«



Sofortbezug



360° Rundgang



provisionsfrei

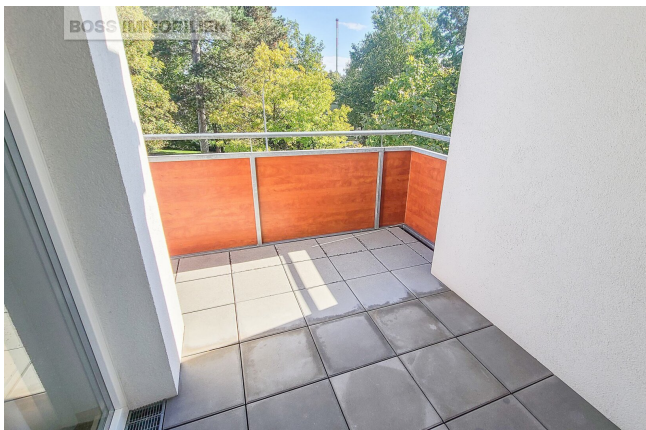






BOSS IMMOBILIEN







Ihr Ansprechpartner:

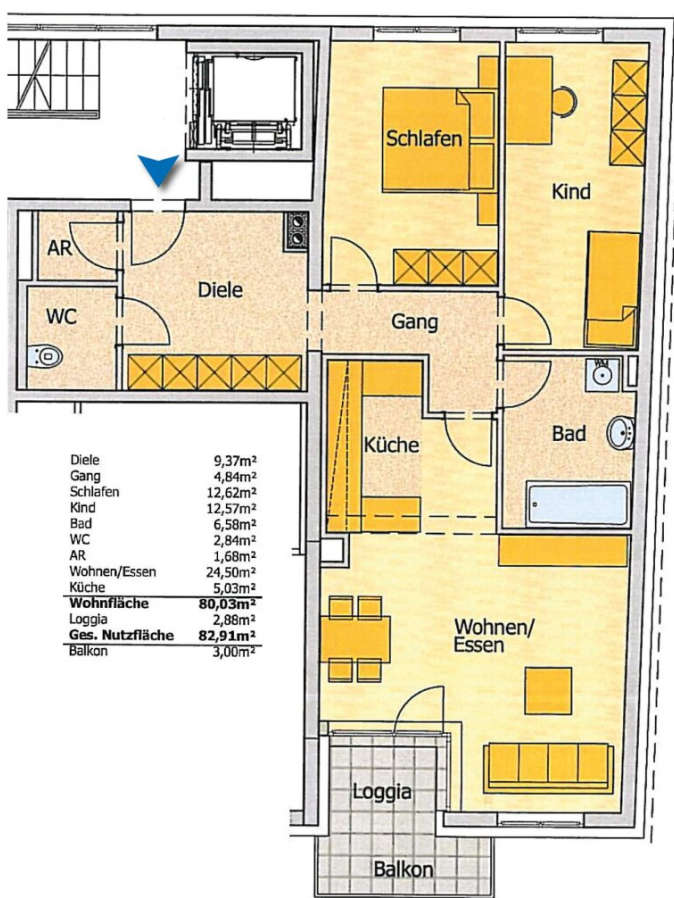
**Alexander Hahn**

+43 699 166 33 655

ah@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   !





DG  
2. OG  
1. OG  
EG

## Top 16

Tischlerstraße 2, 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 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

**\*\*\*Besichtigen Sie die Wohnung hier bei einem 360 Grad Rundgang:\*\*\***

<https://www.bossmobilien.at/rundgang?v=3093905>

## > Traun | Wohnung | Mieten <

Diese lichtdurchflutete, charmante Wohnung wird Ihr Herz im Sturm erobern.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in das großzügige Vorzimmer, das mit raumhohen Schränken viel Stauraum bietet.

Der angrenzende Schrankraum sorgt für zusätzlichen Platz für Mäntel, Jacken und mehr.

Der offen gestaltete Wohnbereich mit integrierter Küche lädt zum Verweilen ein.

Von hier aus betreten Sie die östlich ausgerichtete Loggia, auf der Sie Ihren Morgenkaffee mit einem herrlichen Blick auf den Sonnenaufgang genießen können.

Neben dem gemütlichen Schlafzimmer steht Ihnen ein weiterer Raum zur individuellen Nutzung zur Verfügung.

Das modern geflieste Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet somit die perfekte Gelegenheit für entspannte Stunden.

Die Einbauküche, Garderobe, Schrankraum und Badezimmermöbel sind gegen Ablöse zu übernehmen.

Ein Kellerabteil steht Ihnen zur Verfügung, ebenso wie ein komfortabler Lift, der Sie bequem von der Tiefgarage bis in die gewünschte Etage bringt.

Ihre fixer Platz in der Tiefgarage kann zusätzlich angemietet werden.

Darüber hinaus profitieren Sie und Ihre Nachbarn von Annehmlichkeiten wie einem Kinderspielplatz, der Gartenbenutzung, einem Wäschetrockenraum und einem großzügigen Fahrradabstellraum. Hier finden Sie alles, um Ihren Alltag komfortabel und angenehm zu gestalten.

## Lage

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich diverse Nahversorger und Gastronomiebetriebe,

die Gebietskrankenkasse mit dem neuen Ärztezentrum, die Bibliothek und vieles mehr. Die Haltestelle vom Citybus befindet sich vor der Haustür und die Straßenbahn ist fußläufig schnell zu erreichen.

### **Kosten und Befristung**

Beheizt wird dieses Objekt mit einer Gas-Zentralheizung (siehe Preisdetailinformation).

Ein Tiefgaragenplatz ist optional anzumieten (siehe Preisdetailinformation).

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>

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 <275m

Apotheke <325m

Klinik <1.525m

Krankenhaus <7.750m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <225m

Schule <350m

Universität <5.650m

Höhere Schule <9.825m

**Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.550m

**Sonstige**

Bank <225m

Geldautomat <225m

Post <475m

Polizei <325m

**Verkehr**

Bus <25m

Straßenbahn <425m

Bahnhof <950m

Autobahnanschluss <2.450m

Flughafen <4.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap