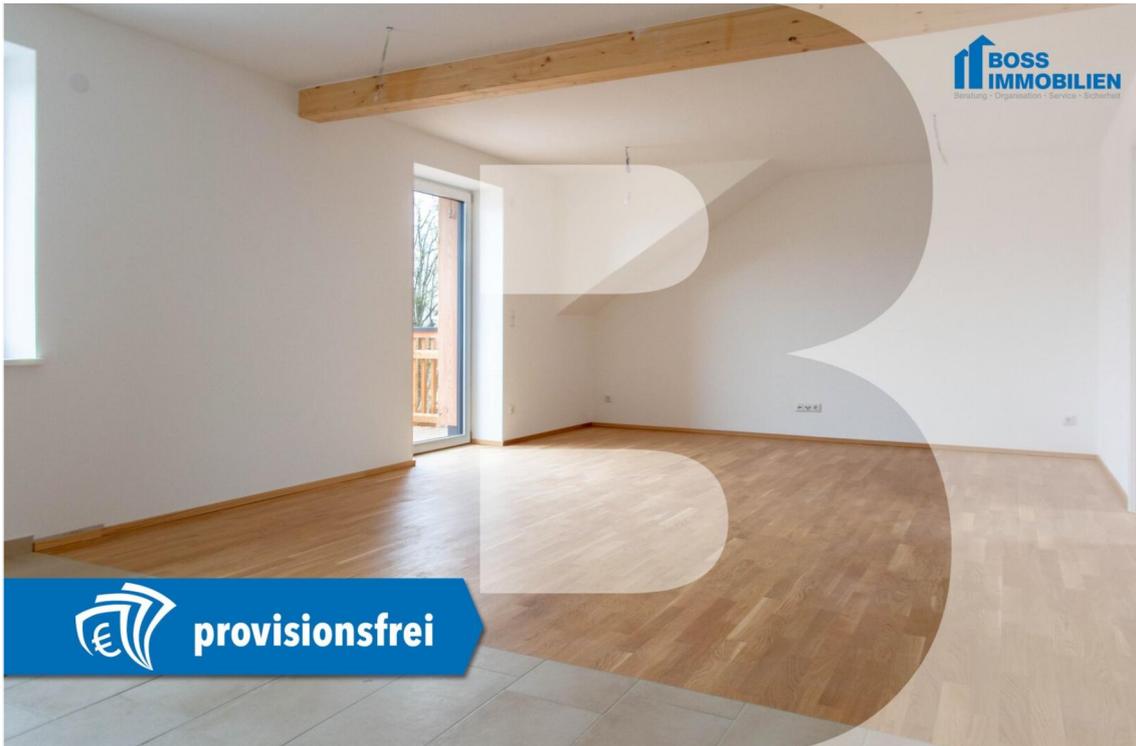


# Eco Larix – Top 5

4050 Traun, Dachgeschosswohnung zur Miete

Objekt ID: 3028



Wohnfläche ca.: **101,66 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5**



## Eco Larix – Top 5

Objekt ID	3028
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	Doktor Bonyhady-Straße 1 (Bahnhof) 4050 Traun Oberösterreich
Etage	2
Etagen im Haus	3
Wohnungsnummer	5
Wohnfläche ca.	101,66 m <sup>2</sup>
Kellerfläche ca.	8,09 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	5,24 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Zustand	Erstbezug
Heizwärmebedarf (HWB)	33,10 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (Klasse B)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,79 (Klasse A)
Maximalmietdauer	3 Jahre
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Balkon/Terrasse Süd, Dusche, Fliesenboden, Kabel-/Sat-TV, Offene Küche, Parkettboden, Satteldach, Tageslichtbad, Wasch-/Trockenraum
Summe Miete netto	1.031,82 EUR
Summe Miete MwSt.	103,18 EUR
Betriebskosten netto	285,60 EUR
Betriebskosten MwSt.	28,56 EUR
Gesamtmiete netto	1.317,42 EUR
Gesamtmiete MwSt.	131,74 EUR



Gesamtmiete	1.449,16 EUR
Kaution	4.100,00 €
Mieterprovision	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.



# Objektbeschreibung

## > Traun | Wohnung | Mieten <

Hereinspaziert, in diese moderne Dachgeschosswohnung mit Erstbezug.

Diese lässt keine Wünsche offen. Auf einer Wohnfläche von rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilen sich 4 großzügige Schlafräume, Kinder- bzw. Gästezimmer oder soll es vielleicht ein Büro sein. Hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen.

Hell und Freundlich präsentiert sich der Wohn- und Essbereich mit Küche. Hier ist ausreichend Platz für eine geschmackvolle Küche samt Kochinsel. Eine gemütliche Sofalandschaft und ein Esstisch finden hier ebenfalls Ihre Bestimmung.

Am angrenzenden Balkon verbringen Sie entspannte Stunden im Freien, sei es beim Lesen eines Buches oder beim Genießen eines Gläschen Weins am Abend.

Zudem verfügt die Wohnung über ein Kellerabteil, perfekt für die Aufbewahrung von Gegenständen, die nicht jeden Tag benötigt werden.

Optional steht ein Freiparkplatz zur Verfügung, der Ihnen Komfort und Bequemlichkeit bietet.

## Lage

Spazieren Sie in 10 min gemütlich ins Zentrum, dort finden Sie das Rathaus, Ärzte, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, sowie das neue Kulturzentrum mit unzähligen Veranstaltungen.

Lassen Sie Ihr Auto stehen und erledigen Sie Ihre Wege bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, die wenige Schritte von Ihrer neuen Haustüre abfahren.

In unmittelbarer Nähe befindet sich der Bahnhof 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. Ob Fußball, Tennis, Tanzen, Schwimmen oder Radfahren, hier in Traun kommen Sportler und Naturbegeisterte voll auf Ihre Kosten. Nahegelegene Sportvereine und ein großzügiges Netz aus Rad- und Wanderwegen lassen bewegungshungrige Herzen höherschlagen.

## 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.

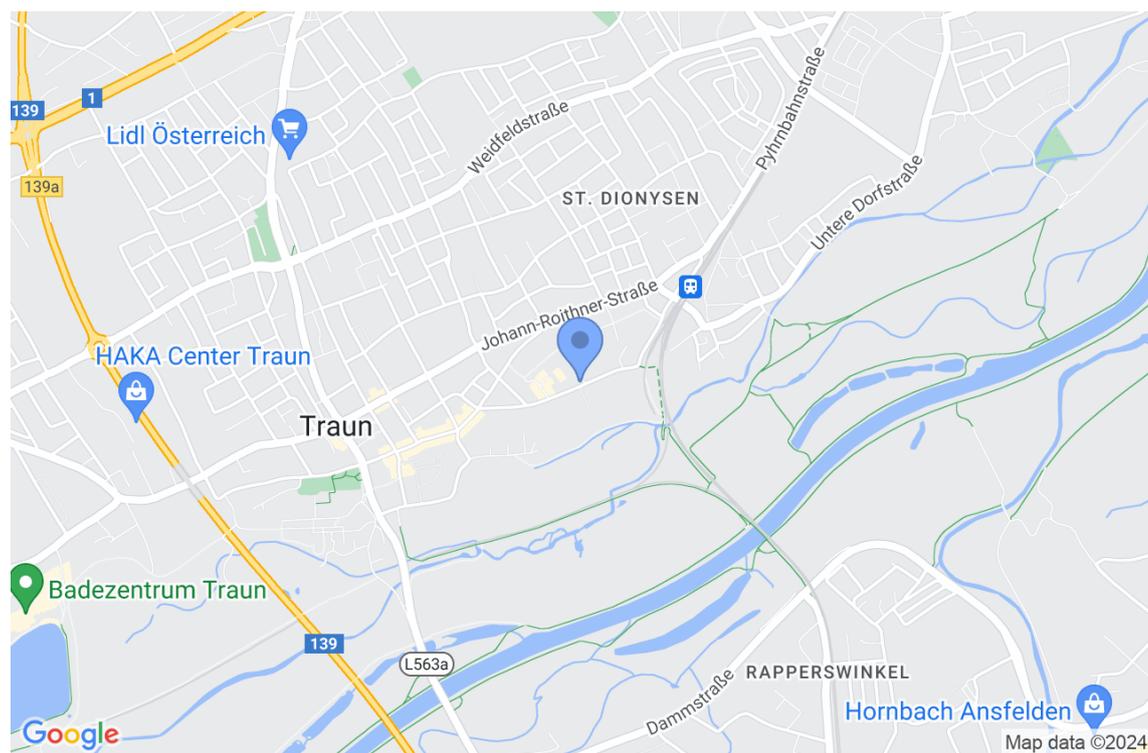
Der Vermieter bindet sich an die Vertragslaufzeit von 3 Jahren und kann den Mietvertrag nicht vorzeitig auflösen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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.



# Lage





01 Titelbild



01 Titelbild



05 Ansicht



15 Küche



16 KücheEssen



25 Zimmer 1





26 Zimmer 2



27 Zimmer 3



28 Zimmer 4



40 Bad



41 Bad



45 Flur





55 Balkon



11 Stiegenhaus

**BOSS IMMOBILIEN**  
Realität • Organisation • Service • Sicherheit

**BELLEVue**  
Bestimmter  
2023

Ihr Ansprechpartner:  
**Tim Pfatschbacher**  
+43 699 166 33 665  
tp@bossimmobilien.at

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

Tim Pfatschbacher, 0699 166 33 665



# Grundriss

Grundriss\_DrBonyhadyst 1\_Top 5



+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at



DG  
1. OG  
EG

102 m <sup>2</sup> Wohnfläche	5 Zimmer	5 m <sup>2</sup> Balkon
----------------------------------	-------------	----------------------------

**Top 5**  
Dr. Bonyhadystraße 1, 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.

f o i BOSSimmobilien

