

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Traun - St. Martin

**Mansardenwohnung Stadtrand zu Linz - St. Martin/  
Traun, ruhig, Garten, Balkon überdacht,**



Objekt-Nr. OM-349832

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **840 € + NK**

Ansprechpartner:  
Helmut Altendorfer-Dirnberger

4050 Traun - St. Martin  
Oberösterreich  
Österreich

Baujahr	1961	Mietsicherheit	3.600 €
Etagen	1	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,50	Zustand	saniert
Wohnfläche	77,00 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	77,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Erdwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	145 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bitte um Beachtung:

Ist das Inserat online: ist es noch aktuell, die Wohnung noch nicht vergeben.

Vielen Dank.

Die Wohnung besteht aus:

- \* 3 Zimmer,
- \* Küche möbliert (ablösefrei),
- \* überdachter, gemütlicher Holzbalkon ca 6m<sup>2</sup>
- \* Gang, Vorraum
- \* Bad/WC,
- \* Kellerabteil,

Eingeleitet:

- \* Telekom, (Breitbandtauglich)
- \* digitaler Sat-Anschluß Astra

Küche ist teilmöbliert (ablösefrei).

Waschmaschine & elektr. Wäschetrockner (mit Münzeinwurf) ist vorhanden.

Die Mansardenwohnung befindet sich in einem ruhigen Mehrfamilienhaus aus den 60ern.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen 30er Zone direkt am Stadtrand zu Linz mit sehr guten Parkmöglichkeiten vor dem Haus.

Der vorhandene Balkon ist überdacht und Richtung Garten ausgerichtet.

Es besteht (bis auf Widerruf) die Möglichkeit den Garten ( ca 500m<sup>2</sup>) mit zu benutzen.

Miete brutto: € 945,- inklusive Betriebs- & Heizkosten, lediglich Strom ist extra.

Kaution: € 3.500,-

Mietvertragserstellung: € 130,-

## Ausstattung

Sehr gute umliegende, zu Fuß erreichbare Infrastruktur:

- \* Banken,
- \* Spar, Billa, Penny,
- \* Apotheke,
- \* Ärzte,
- \* Kindergarten,
- \* Schulen,
- \* Öffi / ÖPNV-Haltestellen (S-Bahn (Linie "S4"), O-Bus, Schnellbus)

Die Wohnung ist nicht neu -wurde jedoch renoviert

Zusätzlich möglich:

\* WLAN/WiFi: Flatrate gegen geringe Gebühr

\* Waschmaschine: gegen geringe Gebühr

\* Wäschetrockner (elektronisch): gegen

geringe Gebühr

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die GESAMTMIETE inkl. Heizkosten, inkl. Betriebskosten (exkl. Strom) beträgt: € 985,-

## Lage

Die Lage der Wohnung ist direkt an der Stadtgrenze zu Linz in einer ruhigen 30er Zone mit sehr guter Parkmöglichkeit vor dem Haus sowie mit erstklassiger Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

\* ca 3 Gehminuten (350m) zur Linz AG Haltestelle „Wattstraße“ (Linie 43)

\* ca 10 Gehminuten (650m) zu Linz AG Haltestelle „St. Martin“ ( Linien 43, 70, 72)

\* ca 10 Gehminuten (ca 700m) zur OÖVV Haltestelle "Traun OÖ Styriastraße"

(Linien: 617, 618, 619)

\* ca 14 Gehminuten (1300m) zur S-Bahn Haltestelle „St.Martin/Traun“ (Linie "S4")

Sämtliche benötigte Infrastruktur in "Geh-Nähe":

Schulen / Kindergarten / Spar / Billa / Penny/ Arzt / Apotheke / Bäcker / Frisör /Bahnhof, S-Bahn/ Bus

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





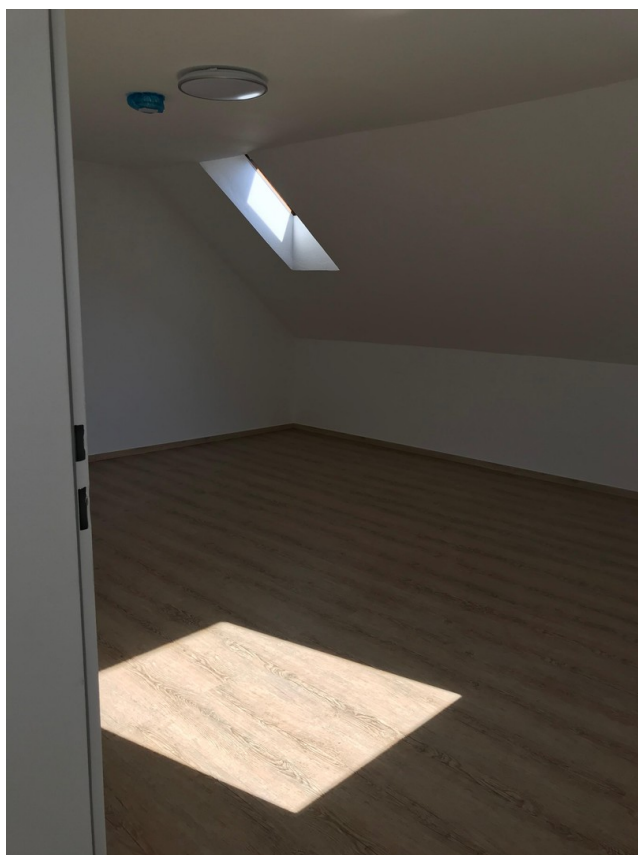
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

