

# Hochwertige Büro- und Lagerflächen samt Rolltore in Traun zu verkaufen!



Außenansicht

**Objektnummer: 6271/22023**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4050 Traun
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	477,43 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.000.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Simone Harrer**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

H +43 664 380 12 66

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Attraktive Lager- und Büroflächen samt hochwertiger Ausstattung in Traun zu verkaufen!

Auf einer Grundstückfläche von ca. 1.001m<sup>2</sup> befindet sich dieses Wohn- und Geschäftshaus. Diese einzigartige Immobilie bietet auf ca. 477,43m<sup>2</sup> Nutzfläche eine moderne Arbeitsumgebung für Ihr Unternehmen.

Das großzügige Gebäude befindet sich in einer ruhigen, jedoch zentralen Lage der Stadtgemeinde Traun, mit idealer Verkehrsanbindung.

Im Erdgeschoss des Gebäudes gelangt man zunächst in den offenen Empfangsbereich. Von dort aus sind die Büroräumlichkeiten, separate Toiletten und eine Teeküche begehbar. Im hinteren Teil des Objekts befinden sich die unterschiedlichen Lagerräumlichkeiten, weitere moderne Büros, sowie ein Besprechungsraum.

Die Raumhöhe im Lager beträgt ca. 3,85m. Zudem verfügt die Fläche über zwei große Rolltore (L: 3,05m x B: 3,16m).

Im hinteren Teil des Hauses befindet sich ein Notstromaggregat. Vor ungefähr einem Jahr wurde eine PV-Anlage samt Speicher installiert.

### **Aufteilung:**

- Erdgeschoss: ca. 407,53m<sup>2</sup>
- 1. Obergeschoss: ca. 69,90m<sup>2</sup> (im Lager)

Die zentrale Lage in Traun spricht bei dieser einzigartigen Liegenschaft für sich. Des Weiteren stehen unmittelbar vor dem Gebäude Parkplätze (nach Absprache mit Verkäufer) zur Verfügung. Bei konkretem Interesse erfolgt die Parifizierung (Aufteilung des Gebäudes in eine Wohn- und Gewerbeeinheit durch ein Nutzwertgutachten).

### **KAUFPREIS:**

€ 1.000.000,00 (wie liegt und steht) zzgl. 20% USt.

Widmung: MB Mischbaugebiet

Anmerkung - Bezug: 6 Monate nach Kaufvertragszeichnung

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche

Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <7.500m  
Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <1.000m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap