

## Flexible Geschäftsfläche am TOP-Standort - 145,93 m<sup>2</sup>



01 Titelbild

**Objektnummer: 1765**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofstraße 21
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2001
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	145,93 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
WC:	3
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 68,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	1.897,00 €
Kaltmiete	1.897,00 €
USt.:	379,40 €
Infos zu Preis:	

HK: ca. 171,06 € netto p.M. BK: ca. 229,92 € netto p.M. TG-Plätze: á 75,- netto

### Provisionsangabe:

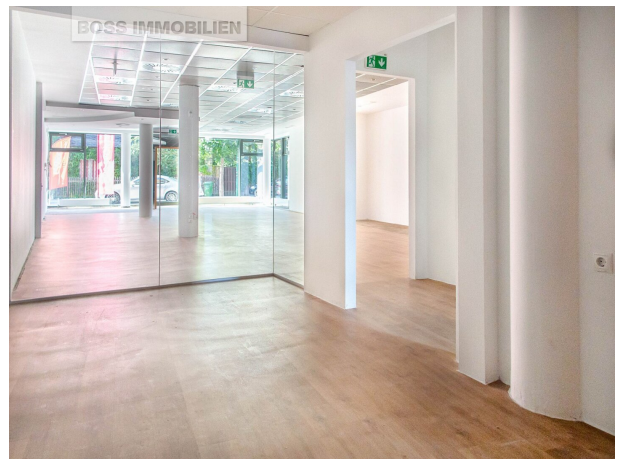
6.829,20 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Ing. Thomas Zitta



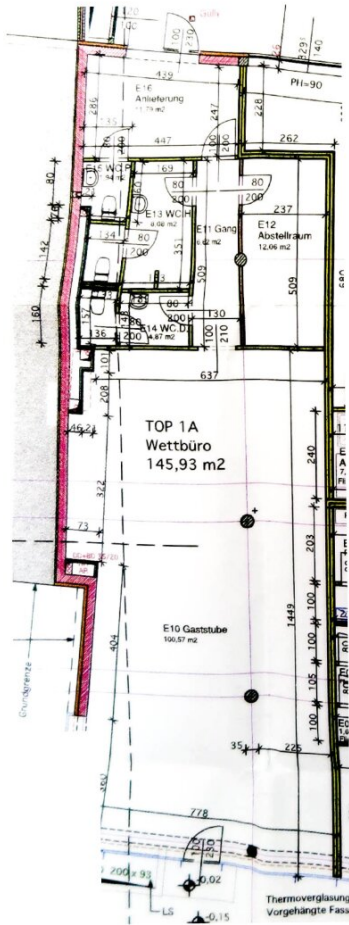
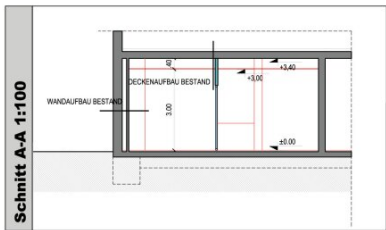
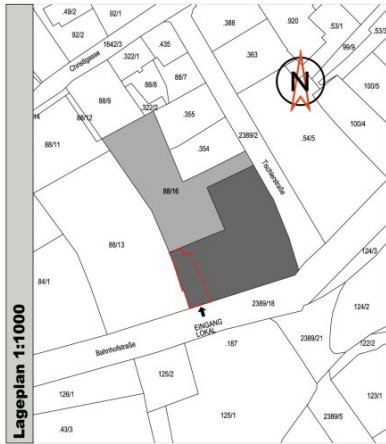


BOSS IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner:  
**Ing. Thomas Zitta, BA**  
+43 664 85 85 218  
tz@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   



DG  
2. OG  
1. OG  
EG

  
**146 m<sup>2</sup>**  
 Nutzfläche

  
**3**  
 Zimmer

**Top 1a**  
Bahnhofstraße 21, 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

Das City Center Traun bietet eine repräsentative Adresse für Ihr Unternehmen, Ihre Kunden und Ihre Mitarbeiter.

### **Geschäftsfläche**

Verwirklichen Sie Ihre Geschäftsidee in absoluter Bestlage. Das City Center im Herzen von Traun bietet eine repräsentative Adresse für Ihr Unternehmen.

Profitieren Sie von der hohen Kundenfrequenz dieses Wirtschaftsstandortes.

Diese hellen und großzügigen Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 146 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und sind bestens für Ihr Unternehmen geeignet. Der barrierefreie Zugang kombiniert mit einer individuellen, bei Bedarf auch veränderbaren Raumaufteilung bietet ein hohes Maß an Flexibilität um diese Räumlichkeiten perfekt auf die Bedürfnisse Ihres Geschäftsbetriebes abzustimmen.

In der großzügigen Schaufensterfront setzen Sie Ihre Produkte und Dienstleistungen perfekt ins Rampenlicht.

Das Objekt verfügt außerdem noch über einen großzügigen Abstellraum, Sanitäreinrichtung für Kunden und Personal getrennt und einen Lager-/Anlieferungsbereich.

### **Lage**

Renommierte Trauner Unternehmen, die Stadtbibliothek, Ärzte, ein medizinisches Trainingszentrum mit Physiotherapie, ein Massagestudio und ein Fitnessstudio, IT-Unternehmen sowie zwei Gastronomiebetriebe schätzen diesen Wirtschaftsstandort seit über 13 Jahren.

Profitieren Sie von den zahlreichen kostenlosen Parkmöglichkeiten für Ihre Kunden durch die Kurzparkzone vor dem Haus bzw. stehen rund 180 Parkmöglichkeiten in einem Umkreis von 3 Gehminuten zur Verfügung.

Eine sehr gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel (Bus und Straßenbahn) bietet beste Erreichbarkeit für Ihre Kunden und Mitarbeiter.

**Die Kaufkraft- und Frequenzanalysen in Traun senden wir Ihnen gerne per Mail.**

### **Kosten und Dauer**

Als Nebenkosten sind die Vergebühung und die Errichtungskosten des Mietvertrages zu berücksichtigen.

Das Mietverhältnis kann unbefristet abgeschlossen werden - Kündigungsverzicht nach Vereinbarung.

Optional können Tiefgaragenparkplätze um € 75,00 netto monatlich pro Stellplatz sowie

zusätzliche Kellerflächen angemietet werden.

### **Fazit**

Alles in allem, die perfekte Ausgangsbasis für Ihre Geschäftsidee!  
Egal ob Geschäft, Büro, Ordination – vieles ist möglich.  
Nutzen Sie diese Topgelegenheit und starten Sie los!  
Ihr Konzept und Ihre Geschäftstüchtigkeit sind gefragt!

### **Infrastruktur**

öffentlicher Verkehr: Bushaltestelle - direkt vor dem Haus; Straßenbahn 5 Min. zu Fuß  
Einkaufen: Supermarkt 3 Min. zu Fuß;  
Bäckerei 2 Min. zu Fuß;  
Gastronomie: Ein Mittagslokal/Café sowie ein Asiatisches Restaurant im selben Haus

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. 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 drei Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <300m  
Klinik <1.550m  
Krankenhaus <7.775m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <225m  
Schule <325m  
Universität <5.675m



Höhere Schule <9.850m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <2.550m

### **Sonstige**

Bank <200m

Geldautomat <200m

Post <450m

Polizei <300m

### **Verkehr**

Bus <25m

Straßenbahn <400m

Bahnhof <975m

Autobahnanschluss <2.450m

Flughafen <4.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap