

## Startklar fürs Business



**Objektnummer: 1983**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4050 Traun
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	109,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 71,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,99
<b>Kaltmiete (netto)</b>	752,00 €
<b>Kaltmiete</b>	912,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	160,00 €
<b>USt.:</b>	182,40 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Heizkosten sind bereits in den Betriebskosten enthalten

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Thomas Zitta**

BOSS Immobilien GmbH

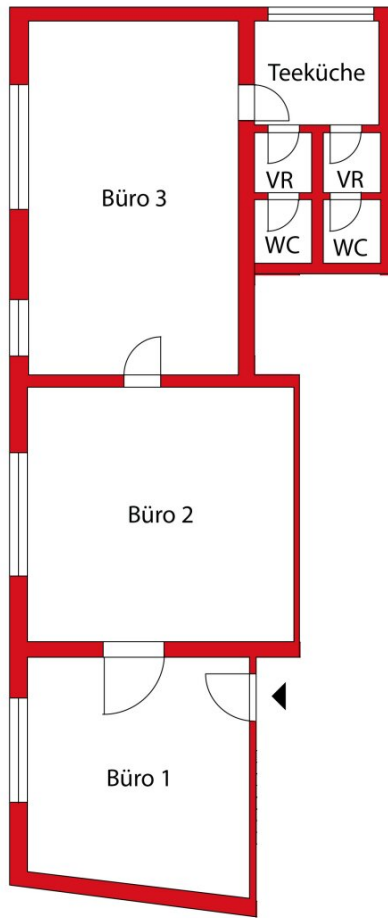






Ihr Ansprechpartner:  
**Ing. Thomas Zitta, BA**  
+43 664 85 85 218  
tz@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf



- 3. OG
- 2. OG
- 1. OG
- EG



+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at



109 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche



3  
Zimmer

**Top 1**  
Wiener Bundesstraße 33  
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

## > Büro | Mieten | Traun <

Das zentrale Büro mit ca. 109 m<sup>2</sup> Nutzfläche ist bereit für seine neue Belegung und kann ab sofort an Ihr Business angepasst werden.

Die hellen Räume sind mit pflegeleichtem PVC-Boden und dezenten Lamellenvorhängen ausgestattet. Große Deckenlampen erhellen Ihren Arbeitsplatz und auch für die EDV-Verkabelung ist schon gesorgt.

Getrennte WCs mit Waschbecken sind in der Bürofläche integriert.

### Lage

Das sehr verkehrsgünstig gelegene Büro befindet sich an der Hauptverkehrsader zwischen Traun/Pasching und Linz. Durch die zentrale Lage ist eine sehr gute Erreichbarkeit sowohl mit dem Auto als auch öffentlich gegeben.

Parkplätze sind vor dem Gebäude vorhanden.

### Kosten und Dauer

Die Heizkosten sind bereits in den Betriebskosten enthalten. Als weitere Nebenkosten sind die Vergebührung und die Errichtungskosten des Mietvertrages zu berücksichtigen. Es handelt sich hierbei um ein unbefristetes Mietverhältnis.

### Zu klein?

Mieten Sie einfach weitere Räume dazu. Rufen Sie an – wir finden eine Lösung: 0664 / 85 85 218

### Fazit:

Nutzen Sie diese Topgelegenheit und starten Sie los!  
Ihr Konzept und Ihre Geschäftstüchtigkeit sind gefragt!

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 3 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>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap