

# Ihr Bürostandort mitten in Traun



01 Titelbild-neu

**Objektnummer: 2316**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofstraße 7
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	220,00 m <sup>2</sup>
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 154,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,07
Kaltmiete (netto)	1.507,00 €
Kaltmiete	1.687,00 €
Miete / m <sup>2</sup>	6,85 €
Betriebskosten:	180,00 €
USt.:	337,40 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Thomas Zitta**

BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2  
4050 Traun









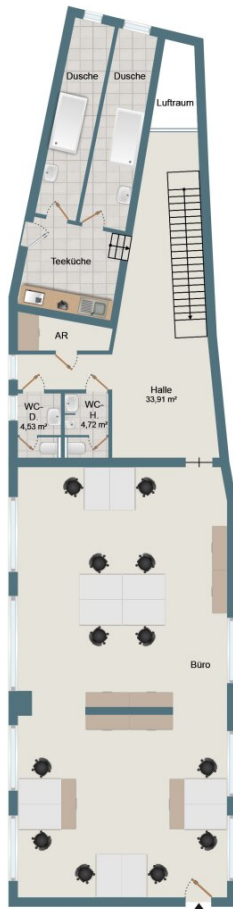






Ihr Ansprechpartner:  
**Ing. Thomas Zitta, BA**  
+43 664 85 85 218  
tz@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   



2. OG  
1. OG  
EG



+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at



## Büro/Praxis

Bahnhofstraße 7, 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

## > Traun | Praxisräumlichkeiten | Mieten <

Verwirklichen Sie Ihre Geschäftsidee im beliebten Trauner Stadtzentrum. Büro, Ordination oder Schulungsräume? Hier ist alles möglich!

Diese hellen und großzügigen Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 220 m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoss.

Empfangen Sie Ihre Kunden im hellen und freundlichen Eingangsbereich. Der große Büroraum kann ganz nach Ihren Geschäftsbedürfnissen gestaltet und bei Bedarf auch verändert werden. Für mehr angenehmes Licht am Arbeitsplatz sorgen zahlreiche Deckenlampen. Wollen Sie lieber eine Beschattung an sonnigen Tagen? Die Fenster sind mit Außenjalousien ausgestattet.

An heißen Sommertagen sorgen Deckenventilatoren für die gewünschte Abkühlung.

Diese Büroeinheit verfügt zudem über getrennte Toiletten und 2 Garderoben inkl. Duschen.

### **Vorteile der Büro-Räume:**

- 220 m<sup>2</sup> Nutzfläche im 1.OG
- Beleuchtung vorhanden
- Deckenventilatoren
- flexible Vertragsdauer (Mindestvertragsdauer 1 Jahr)
- sehr gute Infrastruktur vor der Haustür

### **Lage**

Etliche renommierte Trauner Unternehmen schätzen diesen Wirtschaftsstandort seit vielen Jahren. Auch Nahversorger, Gastronomie und medizinische Versorgung sind direkt vor Ort.

Profitieren Sie auch von den zahlreichen kostenlosen Parkmöglichkeiten für Ihre Kunden durch die Kurzparkzone vor dem Haus. Weiters 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.

### **Kosten und Dauer:**

Die Heizkosten werden mit dem Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Als Nebenkosten ist die Vergebühung des Mietvertrages zu berücksichtigen. Diese richtet sich flexibel nach der Dauer des Mietvertrages.

Wir können Ihnen eine flexible Vertragsdauer anbieten. (Mindestvertragsdauer 1 Jahr)

## **Fazit**

Alles in allem, die perfekte Ausgangsbasis für Ihre Geschäftsidee!  
Egal ob Praxis, Büro, Ordination – vieles ist möglich.  
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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <125m  
Apotheke <150m  
Klinik <1.625m  
Krankenhaus <7.875m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <325m  
Schule <175m  
Universität <5.725m  
Höhere Schule <9.925m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <75m  
Einkaufszentrum <2.550m

### **Sonstige**



Bank <50m  
Geldautomat <50m  
Post <300m  
Polizei <125m

**Verkehr**

Bus <75m  
Straßenbahn <275m  
Bahnhof <1.125m  
Autobahnanschluss <2.475m  
Flughafen <4.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap