

**Großzügige 2-geschoßige Bürofläche in Trauner  
Zentrums Lage zu vermieten! Optional auch zu verkaufen!**



Foyer

**Objektnummer: 6271/19796**

**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>Baujahr:</b>	1995
<b>Nutzfläche:</b>	1.093,14 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	86,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,30
<b>Kaltmiete (netto)</b>	9.291,69 €
<b>Kaltmiete</b>	9.291,69 €
<b>USt.:</b>	1.858,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

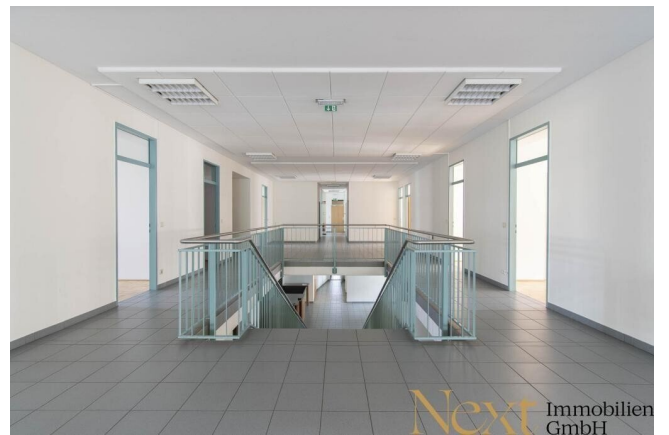


**Mag. Simone Harrer**

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

Optimale Büroflächen in Traun zu vermieten! Optional auch zu verkaufen!

Diese Bürofläche besteht aus zwei Geschossen, die bei Bedarf um ein weiteres Geschöß im 2. OG erweitert werden können.

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage in Traun.

### AUFTEILUNG:

- EG ca. 495,18m<sup>2</sup>

- 1.OG ca. 597,96m<sup>2</sup>

Die Flächen sind mit einer innenliegenden Treppe als auch mittels eigenem Lift verbunden.

Alle Ebenen verfügen über ausreichend Platz für 2- bis 3-Personen-Büros, div. Besprechungsräume, Praxen, allgemeine Flächen für Wartebereich, Teeküchen als auch genügend Sanitärräume.

### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 8,50/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt

- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: in Bearbeitung

### KAUFPREIS:

- auf Anfrage

Die monatlichen Kosten für Strom werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

In der hauseigenen Tiefgarage können ausreichend Parkplätze zu je monatl. netto € 60,00/PP zzgl. BK und 20% USt verrechnet werden.

In unmittelbarer Nähe befindet sich das Gericht, der Bürgermeister, etwaigige Geschäfte als auch Cafés und Restaurants.

Nicht weit entfernt befindet sich auch Bus und Straßenbahn.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

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. Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die MieterIn selbst Sorge zu tragen.

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.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <6.000m

Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap