

# **SKY LIVING - Attraktive Neubau Bürofläche in Traun zu verkaufen!**



Visualisierung I

**Objektnummer: 6271/20297**

**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>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	97,34 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	159,66 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	46,49 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,37 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 24,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	375.732,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Achim Harrer**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 886 135 30



## Objektbeschreibung

SKY LIVING - Attraktive Neubau Bürofläche in Traun zu verkaufen!

Die angebotene, ca. 97,34m<sup>2</sup> große, Bürofläche befindet sich im Erdgeschoß des geplanten Neubauprojekts SKY LIVING. In der ausgewiesenen Gesamtnutzfläche von ca. 159,66m<sup>2</sup> sind neben den diversen Büroräumlichkeiten auch eine gemütliche Terrasse, ein großzügiger Garten und ein ca. 4,37m<sup>2</sup> großes Kellerabteil enthalten.

Vom Eingangsbereich gelangt man zunächst in die Garderobe bzw. den Gang. In diesem Objekt befinden sich drei Büroräumlichkeiten in unterschiedlichen Größen sowie ein Besprechungsraum inkl. Teeküche. Des weiteren verfügt diese Bürofläche über zwei WCs - eines davon ist behindertengerecht gestaltet. Vom Besprechungsraum hat man Zugang zur Terasse und in weiterer Folge auch zum Garten.

Die Raumaufteilung ist aktuell wie folgt geplant:

- 3x Büro
- Besprechungsraum inkl. Teeküche
- 2x WC (1x behindertengerecht)
- Garderobe/Gang
- Terrasse
- Garten

Da es sich um einen Neubau handelt verfügt das Objekt über eine hochwertige und zeitgemäße Ausstattung.

Die großen Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre im Inneren. In der hauseigenen Tiefgarage sind insgesamt 21 Stellplätze vorhanden.

Da sich das Projekt aktuell noch in der Planungsphase befindet, werden Käuferwünsche gerne berücksichtigt, um sicherzustellen, dass sie Ihren Vorstellungen entsprechen.

Aufgrund der hervorragenden Lage mitten in Traun ist dieses Objekt besonders attraktiv. Das Umfeld ist geprägt von einer guten Infrastruktur, die für eine hohe Attraktivität des Standorts sorgt.

KAUFPREIS belagsfertig:  
€ 375.732,40 zzgl. 20% USt

Im Gebäude stehen Büroflächen ab ca. 48,91m<sup>2</sup> bis ca. 301,48m<sup>2</sup> zum Verkauf zur Verfügung!

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. Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die KäuferIn 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% vom Bruttokaufpreis 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)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **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 <3.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap