

**Top Bürofläche in begehrter Lage mit optimaler Sichtbarkeit und Parkplätzen an der Trauner Kreuzung zu vermieten!**



Besprechungsraum

**Objektnummer: 6271/21636**

**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>	264,11 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	247,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Keller:</b>	16,97 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 22,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.473,09 €
<b>Kaltmiete</b>	4.078,87 €
<b>Betriebskosten:</b>	605,78 €
<b>USt.:</b>	815,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

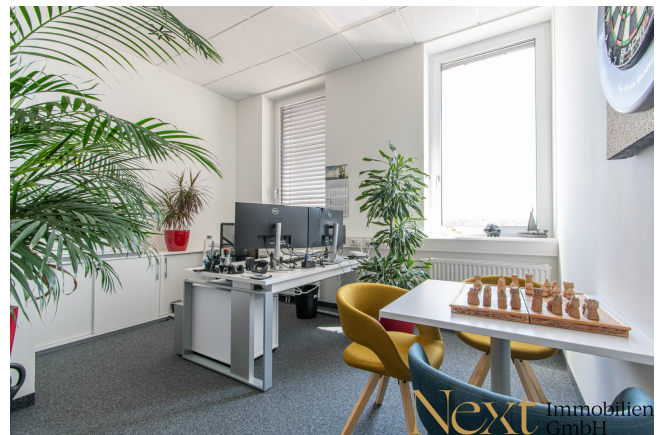
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Kristin Aichhorn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz











Next Immobilien GmbH

## Objektbeschreibung

Top ausgestattete Bürofläche samt Parkplätzen an der Trauner Kreuzung zu vermieten!

In unmittelbarer Nähe zur Trauner Kreuzung steht eine ca. 264,11m<sup>2</sup> große Bürofläche (inkl. Kellerabteil) zur Anmietung zur Verfügung. Durch die ideale Lage ist die Erreich- sowie optimale Sichtbarkeit Ihres Unternehmens garantiert.

Zusätzlich stehen Ihnen noch vier beleuchtete Werbepylone zur Verfügung!  
Die Fläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines Neubau-Gebäudes und ist auch barrierefrei mittels Lift erreichbar.

Über das Stiegenhaus gelangt man zunächst in den offen gestalteten Empfangsbereich. Von dort aus hat man Zugang zu diversen Büroräumlichkeiten, zum Besprechungsraum und zum Kopier- & EDV-Raum. Des Weiteren verfügt diese Fläche über eine eigene Teeküche (Ablöse auf Anfrage) sowie eine separate Damen- bzw. Herrentoilette. Die Büros sind mit einer Klimaanlage/Kühlung ausgestattet.

### AUFTEILUNG:

- 6x Büro
- Besprechungsraum
- Küche
- WC Damen
- WC Herren
- Serverraum

Sowohl der Haupteingang des Gebäudes als auch das Büro selbst sind mittels Chip-System begehbar.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Bäckerei, die sowohl zum Frühstücken als auch Mittags zum gemütlichen Verweilen einlädt.

Zusätzlich bietet ein im Gebäude befindliches Fitnessstudio Sportmöglichkeiten vor und nach der Arbeit.

Direkt vor dem Gebäude stehen fünf Parkplätze zur Verfügung. Ein bereits in der Miete inkludiertes Kellerabteil mit ca. 16,97m<sup>2</sup> erweitert die Bürofläche um einen zusätzlichen Stauraum.

Eine Park & Ride Fläche mit ca. 120 Parkplätzen befindet sich am gegenüberliegenden Grundstück. Des Weiteren sind Bus- sowie Straßenbahnhaltestellen fußläufig erreichbar. Das Einkaufszentrum Plus City ist nur wenige Fahrminuten entfernt. Zahlreiche wichtige Nahversorger sowie ein Fachmarktzentrum befinden sich in unmittelbarer Nähe.



#### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins Bürofläche (inkl. Kellerabteil) monatl. netto: € 3.473,09 zzgl. 20% USt
- Hauptmietzins Parkplätze (überdachte Fläche) monatl. netto: € 49,01 je Parkplatz zzgl. 20% USt
- Hauptmietzins Parkplätze (Außenfläche) monatl. netto: € 36,76 je Parkplatz zzgl. 20% USt
  
- Betriebskosten-Akonto Bürofläche (inkl. Kellerabteil) monatl. netto: € 605,78 zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto Parkplätze monatl. netto: € 5,00 je Parkplatz zzgl. 20% USt

Die Strom-, Müll- sowie Büroreinigungskosten werden je nach Verbrauch und Bedarf zusätzlich monatlich abgerechnet. Die Heiz- und Kühlkosten (Akonto) belaufen sich auf ca. € 0,65/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt..

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

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 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. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

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

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <7.000m  
Klinik <1.500m

##### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m

Schule <1.000m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap