

## Im Herzen von Traun - Cafe/Bistro



**BOSS**  
IMMOBILIEN  
Organisation

Symbolfoto

01 Titelbild

**Objektnummer: 2272**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofstraße 10
Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	126,70 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	4
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Thomas Zitta

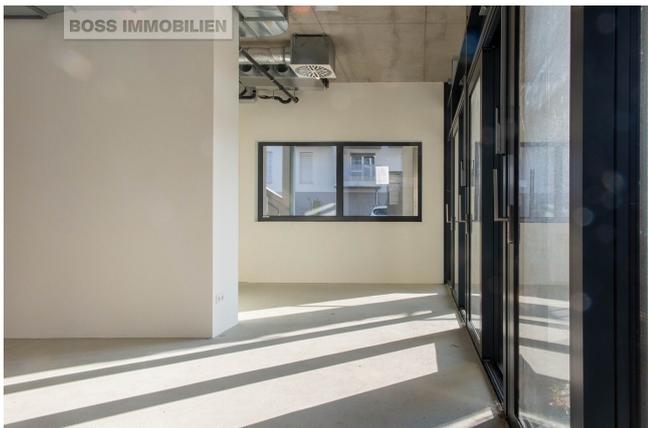
BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2  
4050 Traun

T +43 7229 66 33 6 17  
H +43 664 85 85 218

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

BOSS IMMOBILIEN





BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN





BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN





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

Weitere Immobilien-Angebot auf [Twitter](#) [Facebook](#) [Instagram](#)

# Objektbeschreibung

> Traun | Geschäftslokale | Mieten <

**Die Graumann-Lofts im Erdgeschoss sind moderne, nutzungsoffene Räume für Ihre Geschäftstüchtigkeit.**

Sie haben eine tolle Geschäftsidee und suchen nach einem passenden Standort?

Die Geschäftslokale, im Erdgeschoss der Graumann-Lofts, verfügen über einen barrierefreien Zugang und die veränderbare sowie erweiterbare Raumaufteilung bietet ein hohes Maß an Flexibilität um diese Fläche perfekt auf Ihre Bedürfnisse abzustimmen.

Die Lofts verfügen über ca. 47 m<sup>2</sup> oder 94 m<sup>2</sup> Nutzfläche und ca. 3 Meter Raumhöhe. Jede Einheit bietet eine Nasszelle mit Dusche, Waschbecken und WC.

In der großzügigen Schaufensterfront, entlang der Trauner Einkaufsstraße, werden Ihre Produkte und Dienstleistungen perfekt ins Rampenlicht gesetzt.

Dieses neue Gebäude befindet sich an einem TOP-Standort mitten im Zentrum und gewährt durch die Lage eine hohe Kundenfrequenz. Dank der Lofts in den Obergeschossen und der 90 neuen Wohnungen im Graumann-Viertel ist eine hohe Kaufkraft mittels kurzer Wege gegeben. In Traun haben zahlreiche nationale und internationale Großunternehmen ihren Firmensitz.

## **Top-Argumente der Geschäftslokale:**

- Sanitärbereich mit Dusche, WC und Waschbecken
- Boden: versiegelter Estrich, Fliesen im Sanitärbereich
- Heizung: Fernwärme, Konvektoren
- Kühlung: Konvektoren mit Wasser-Wasser-Kälteaggregat mittels Grundwasserbrunnen
- Tiefgaragen-Stellplätze, Oberflächenstellplätze, Fahrradabstellplätze

- Leuchtschilder vor jedem Geschäftseingang
- flexible Vertragsdauer (Mindestvertragsdauer 1 Jahr)
- Untervermietung ausdrücklich erlaubt
- sehr gute Infrastruktur vor der Haustür
- Geschäftslokal schon ab € 565.- netto exkl. BK

## **Lage**

Rund um die Graumann-Lofts sind in unmittelbarer Nähe Post, Banken, Stadtamt und das Bezirksgericht. Straßenbahn, Zug und Bus fahren fast direkt vor der Haustüre los. Die Nähe zum Flughafen und die gute Erreichbarkeit sowohl mit dem PKW als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln verstärken diesen Standort. Auch Nahversorger, Gastronomie und medizinische Versorgung sind direkt vor Ort. Für Selbstständige bieten die 26.000 Unternehmen im Umkreis ein starkes ökonomisches Netzwerk aus zukünftigen Partnern und Kunden.

Direkt neben den Lofts entstehen moderne Stadthäuser inmitten einer grünen Ruheoase. In diesem neuen, zukunftsorientierten Stadtviertel werden 300 Menschen wohnen und 150 arbeiten. Das Graumann-Viertel fügt sich so zu einem stimmigen Gesamtbild zusammen.

## **Kosten und Dauer:**

Die angegebenen Preise verstehen sich exkl. Betriebskosten

Die Heiz- und Kühlkosten werden direkt über Zähler ermittelt und entsprechend nach Verbrauch 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. Die Mindestvertragsdauer beträgt 1 Jahr.

Eine Untervermietung der Räumlichkeiten ist ausdrücklich erlaubt und auch erwünscht.

## **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>

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <150m

Apotheke <200m

Klinik <1.625m

Krankenhaus <7.850m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <300m  
Schule <250m  
Universität <5.725m  
Höhere Schule <9.925m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <125m  
Einkaufszentrum <2.575m

### **Sonstige**

Bank <100m  
Geldautomat <100m  
Post <400m  
Polizei <225m

### **Verkehr**

Bus <25m  
Straßenbahn <300m  
Bahnhof <1.075m  
Autobahnanschluss <2.425m  
Flughafen <4.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap