

## Bereit für den Start! - 36 m<sup>2</sup> Büro



01 Titelbild

**Objektnummer: 3005**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzerstraße 12
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	36,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	36,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,57
Kaltmiete (netto)	227,58 €
Kaltmiete	294,54 €
Betriebskosten:	66,96 €
USt.:	58,91 €
Infos zu Preis:	

Heizkosten: ca. 50,- € p.M exkl. USt.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Ing. Thomas Zitta



BOSS IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner:

**Ing. Thomas Zitta, BA**

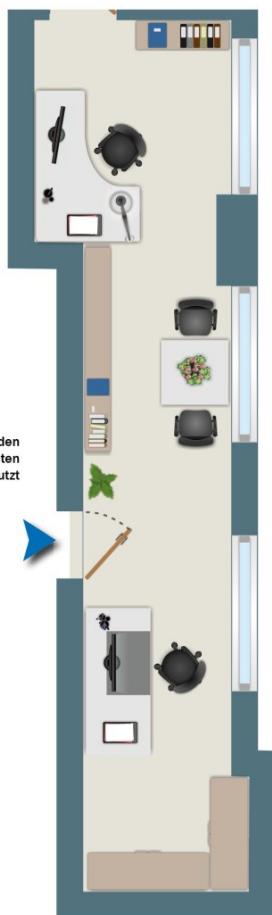
+43 664 85 85 218

[tz@bossimmobilien.at](mailto:tz@bossimmobilien.at)

Weitere Immobilien-Angebot auf [📍](#) [📱](#) [📺](#)!



Vorraum und WC werden  
mit 2 weiteren Büroeinheiten  
genutzt



- 5. OG
- 4. OG
- 3. OG
- 2. OG
- 1. OG**
- EG



+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at



### Top 1.3b

Linzerstraße 12, 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.

f o i BOSSimmobilien

# Objektbeschreibung

## > Büro | Traun | Mieten <

Sie gründen Ihr eigenes Unternehmen und suchen ein kleines Büro?

Dann haben wir hier das richtige Angebot für Sie, perfekt für Start-Ups und Kleinunternehmer!

Das zentral gelegene Büro mit ca. 36 m<sup>2</sup> Nutzfläche wartet schon bald auf einen neuen Mieter.

Der helle Raum ist mit pflegeleichtem Laminat-Boden ausgestattet. Die große Fensterflächen und südliche Ausrichtung sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Große Deckenlampen erhellen Ihren Arbeitsplatz an bedeckten Tagen.

Ein WC mit Waschbecken und den Vorraum nutzen Sie mit 2 weiteren Büroeinheiten.

## Lage

Eine hohe Fußgängerfrequenz sowie verschieden Veranstaltungen in unmittelbarer Nähe fördern die Etablierung Ihres Unternehmens am Standort in Traun.

Weiters erreichen Sie in wenigen Minuten fußläufig die Straßenbahn in Traun!

**Die Kaufkraft- und Frequenzanalysen in Traun senden wir Ihnen gerne per Mail.**

## Kosten und Dauer

Wir können Ihnen eine Vertragsdauer von 3-5 Jahren anbieten.

Als Nebenkosten sind die Vergebühung und die Errichtungskosten des Mietvertrages zu berücksichtigen. Diese ist abhängig von der Vertragsdauer.

## **Fazit**

Nutzen Sie diese Topgelegenheit und starten Sie los! Egal ob Büro, Ordination, Physio- oder Massageinstitut - alles ist möglich.

Ihr Konzept und Ihre Geschäftstüchtigkeit sind gefragt!

## **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 <200m

Apotheke <200m

Klinik <1.600m

Krankenhaus <7.825m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <350m

Schule <75m

Universität <5.675m

Höhere Schule <9.875m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <2.425m

### **Sonstige**

Bank <25m

Geldautomat <25m

Post <175m  
Polizei <100m

**Verkehr**

Bus <75m  
Straßenbahn <175m  
Bahnhof <1.175m  
Autobahnanschluss <2.600m  
Flughafen <3.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap