

**Großzügige 3-geschoßige ca. 1.471,24m<sup>2</sup> Bürofläche in  
Trauner Zentrumslage zu vermieten!**



Foyer EG

**Objektnummer: 6271/19809**

**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>                   | 1.471,24 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>             | 12.505,54 €                    |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 12.505,54 €                    |
| <b>USt.:</b>                         | 2.501,11 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

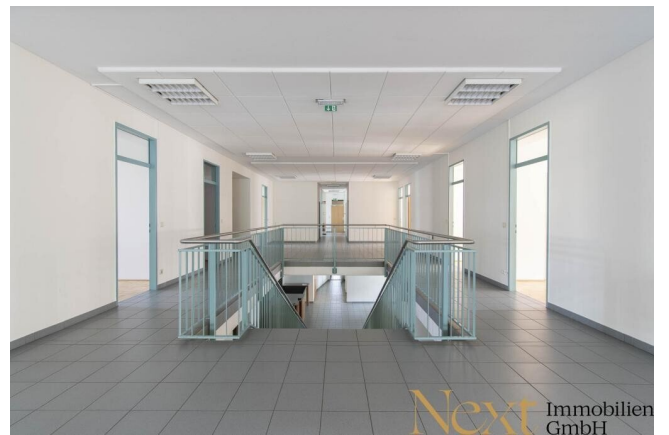


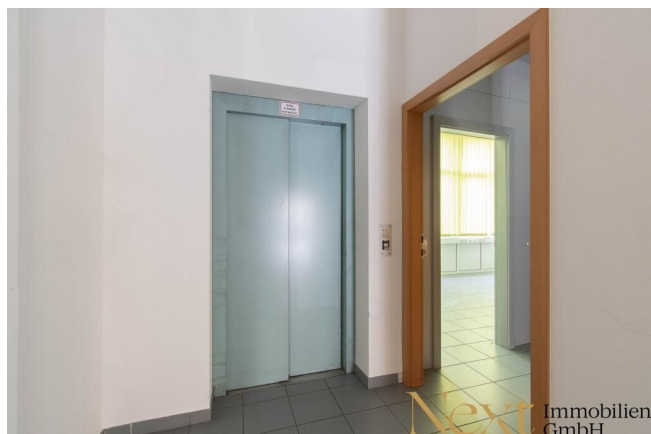
**Mag. Simone Harrer**

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!

Diese Bürofläche besteht aus mehreren Geschossen und befindet sich in einem Büro- und Wohnhaus in zentraler Lage in Traun.

### AUFTEILUNG:

- EG ca. 495,18m<sup>2</sup>
- 1. OG ca. 597,96m<sup>2</sup>
- 2. OG ca. 378,10m<sup>2</sup>

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

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