

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



Visualisierung I

**Objektnummer: 6271/20299**

**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>                   | 301,48 m <sup>2</sup>            |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 528,85 m <sup>2</sup>            |
| <b>WC:</b>                           | 7                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                |
| <b>Garten:</b>                       | 178,98 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>                    | 1.145.624,00 €                   |
| <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. 301,48m<sup>2</sup> große, Bürofläche befindet sich im Erdgeschoß des geplanten Neubauprojekts SKY LIVING. In der ausgewiesenen Gesamtnutzfläche von ca. 528,85m<sup>2</sup> sind neben den diversen Büroräumlichkeiten auch zwei gemütliche Terrassen und zwei großzügige Gärten enthalten.

Das Objekt teilt sich in zwei Hälften auf. Vom Eingangsbereich gelangt man zunächst in den westlich bzw. östlich ausgerichteten Teil des Gebäudes.

Im westlichen Teil befinden sich eine Garderobe (bzw. Gang), fünf Büroräumlichkeiten in unterschiedlichen Größen sowie ein Besprechungsraum inkl. Teeküche. Des Weiteren verfügt der westliche Abschnitt jeweils über ein Damen- bzw. Herren-WC, als auch über zwei behindertengerechte Toiletten und einen Abstellraum. Vom Besprechungsraum bzw. von den Büros 4 & 5 hat man Zugang zur "Terrasse West" und in weiterer Folge auch zum "Garten West".

Im östlich ausgerichteten Teil befinden sich eine Garderobe (bzw. Gang), sechs Büroräume in diversen Größen sowie ein Besprechungsraum inkl. Teeküche. Des Weiteren sind auch in diesem Abschnitt jeweils ein Damen- bzw. Herren-WC (behindertengerecht), als auch ein Kunden WC enthalten. Zusätzlich befindet sich in diesem Teil ein Drucker-/Serverraum. Vom Besprechungsraum und den Büros 10 & 11 gelangt man auf die "Terrasse Ost" und den "Garten Ost".

Die Raumaufteilung ist aktuell wie folgt geplant:

Abschnitt West:

- 5x Büro
- Besprechungsraum inkl. Teeküche
- 4x WC (2x behindertengerecht)
- Abstellraum
- Garderobe/Gang
- Terrasse

- Garten

Abschnitt Ost:

- 6x Büro

- Besprechungsraum inkl. Teeküche

- 2x WC (1x behindertengerecht)

- Kunden-WC

- Abstellraum

- Drucker- /Serverraum

- 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:

€ 1.145.624,00 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