

**Perfekte Bürofläche in Traun zu vermieten! Nach Wunsch  
teilbar!**



Seminarrraum I

**Objektnummer: 6271/20231**

**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>	1966
<b>Nutzfläche:</b>	654,53 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 128,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.236,24 €
<b>Kaltmiete</b>	6.218,04 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	8,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	981,80 €
<b>USt.:</b>	1.243,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten 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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



## Objektbeschreibung

Perfekte Bürofläche in Traun zu vermieten! Nach Wunsch teilbar!

Diese im 1. Obergeschoss gelegene Bürofläche in Traun erstreckt sich über großzügige ca. 654,53m<sup>2</sup> (inkl. Stiegenhaus) und ist, um den uneingeschränkten Zugang zu gewährleisten, barrierefrei erreichbar. Das Objekt weist eine perfekte Raumaufteilung auf. Der Großteil dieser Räume verfügt über großzügige, natürliche Belichtungsflächen. Des Weiteren sind ausreichend Sanitäreinrichtungen sowie eine Teeküche und ein Abstellraum vorhanden. Optional stehen Lagerflächen zur Verfügung.

Auf Mieterwunsch werden auch Umbauten durchgeführt.

Bei Bedarf können Parkplätze um monatl. € 20,-/PP zzgl. 20 % USt angemietet werden.

### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: ab € 8,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt (ohne Umbau)
- Betriebskosten monatl. netto: € 1,50/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt (exkl. Strom und Heizung)

Die ideale Lage in Traun garantiert einen optimalen Zugang zu den öffentlichen Verkehrsmitteln - sowohl die Bushaltestelle als auch der Bahnhof sind fußläufig erreichbar.

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

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.000m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap