

## Startklar fürs Business - 93 m<sup>2</sup> Büro



**Objektnummer: 3355**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Bundesstraße 33
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	93,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 71,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,99
Kaltmiete (netto)	744,00 €
Kaltmiete	976,00 €
Betriebskosten:	232,00 €
USt.:	195,20 €
Infos zu Preis:	

FA-Gebühr richtet sich nach der Vertragsdauer Heizung in den Betriebskosten enthalten

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Ing. Thomas Zitta

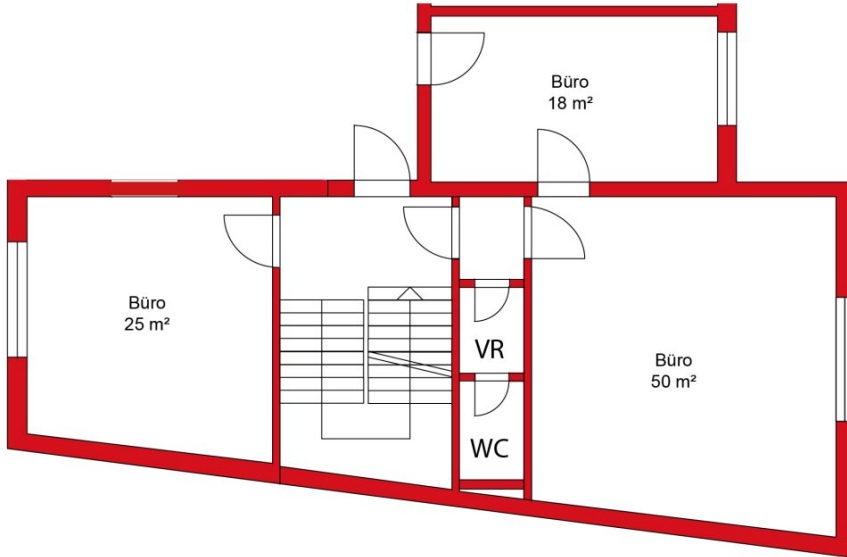






Ihr Ansprechpartner:  
**Ing. Thomas Zitta, BA**  
+43 664 85 85 218  
tz@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf



- 3. OG
- 2. OG
- 1. OG
- EG

  
**93 m<sup>2</sup>**  
 Nutzfläche

  
**3**  
 Zimmer

**Top 1**  
**Wiener Bundesstraße 33**  
**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.

# Objektbeschreibung

## > Büro | Mieten | Traun <

Das zentrale Büro mit 93 m<sup>2</sup> Nutzfläche ist bereit für seine neue Belegung und kann ab sofort an Ihr Business angepasst werden.

Die hellen Räume sind mit pflegeleichtem PVC-Boden und dezenten Lamellenvorhängen ausgestattet. Große Deckenlampen erhellen Ihren Arbeitsplatz und auch für die EDV-Verkabelung ist schon gesorgt.

Ein WC mit Waschbecken ist in der Bürofläche integriert.

## Lage

Das sehr verkehrsgünstig gelegene Büro befindet sich an der Hauptverkehrsader zwischen Traun/Pasching und Linz. Durch die zentrale Lage ist eine sehr gute Erreichbarkeit sowohl mit dem Auto als auch öffentlich gegeben.

Parkplätze sind vor dem Gebäude vorhanden.

## Kosten und Dauer

Die Heizkosten sind bereits in den Betriebskosten enthalten. Als weitere Nebenkosten sind die Vergebührung und die Errichtungskosten des Mietvertrages zu berücksichtigen. Es handelt sich hierbei um ein unbefristetes Mietverhältnis.

## Zu klein?

Mieten Sie einfach weitere Räume dazu. Rufen Sie an – wir finden eine Lösung: 0664 / 85 85 218

## 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>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <625m

Apotheke <200m

Klinik <1.275m

Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <550m

Schule <825m

Universität <2.900m

Höhere Schule <7.050m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <275m

Bäckerei <1.125m

Einkaufszentrum <1.600m

### **Sonstige**

Bank <200m

Geldautomat <200m

Post <1.700m

Polizei <2.275m

### **Verkehr**

Bus <75m

Straßenbahn <1.225m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.975m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap