

## TOP-Geschäftslokal - 102 m<sup>2</sup> Nutzfläche in St.Martin



**BOSS**  
**IMMOBILIEN**  
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

**Objektnummer: 3347**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leondinger Straße 54
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	102,32 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	37,56 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	64,76 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaltmiete (netto)	911,83 €
Kaltmiete	1.288,21 €
Betriebskosten:	376,38 €
USt.:	257,65 €
Infos zu Preis:	

Preise netto zzgl. 20% USt. Heizkosten: LinzAG Fernwärme TG-Plätze optional á 62,50 € netto

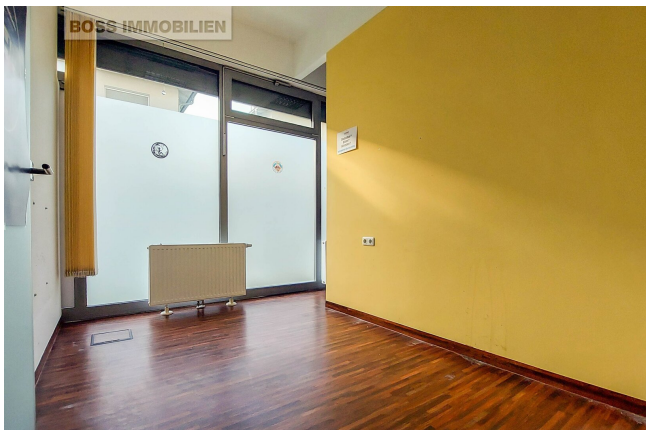
### Provisionsangabe:

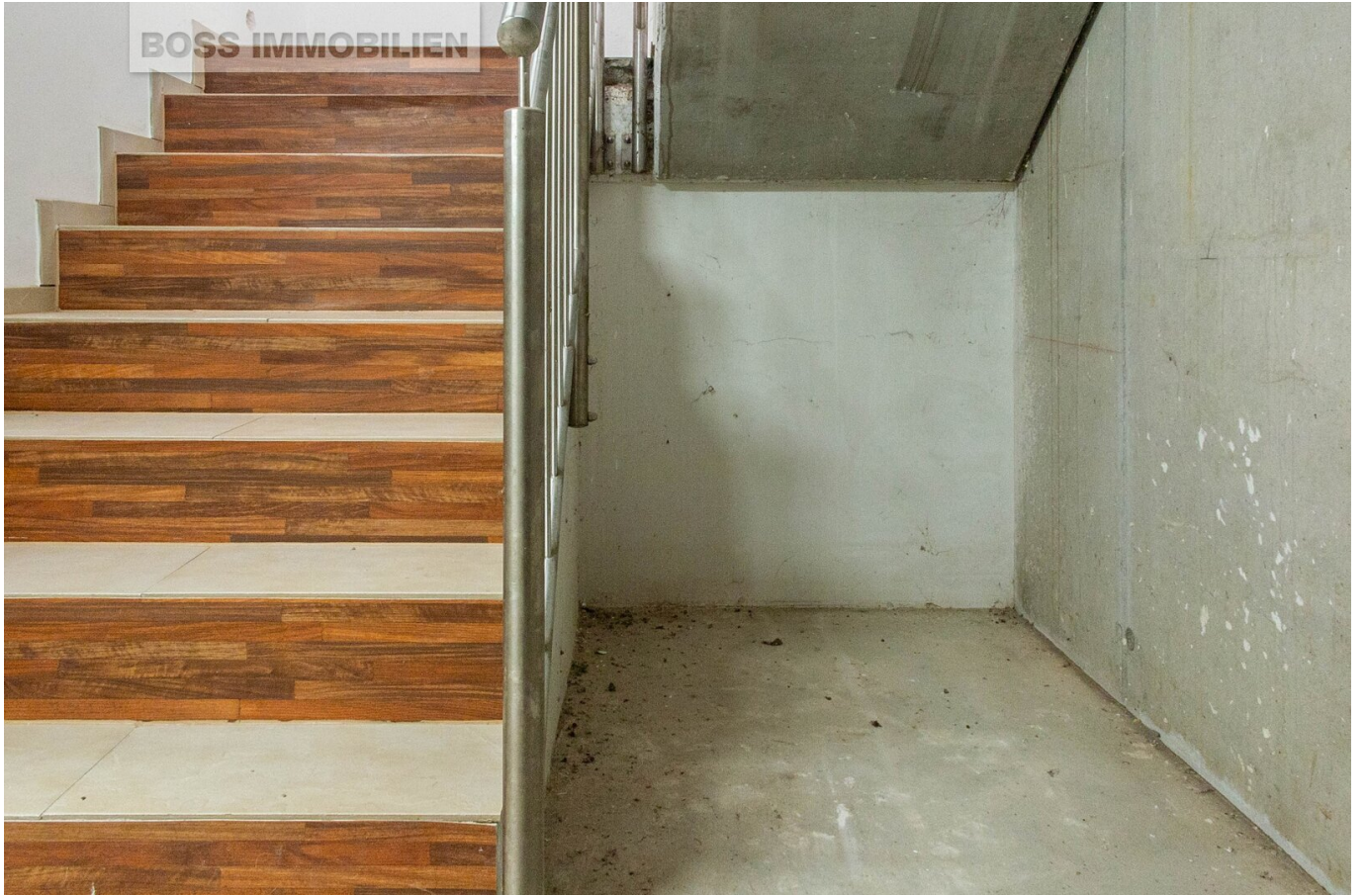
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner











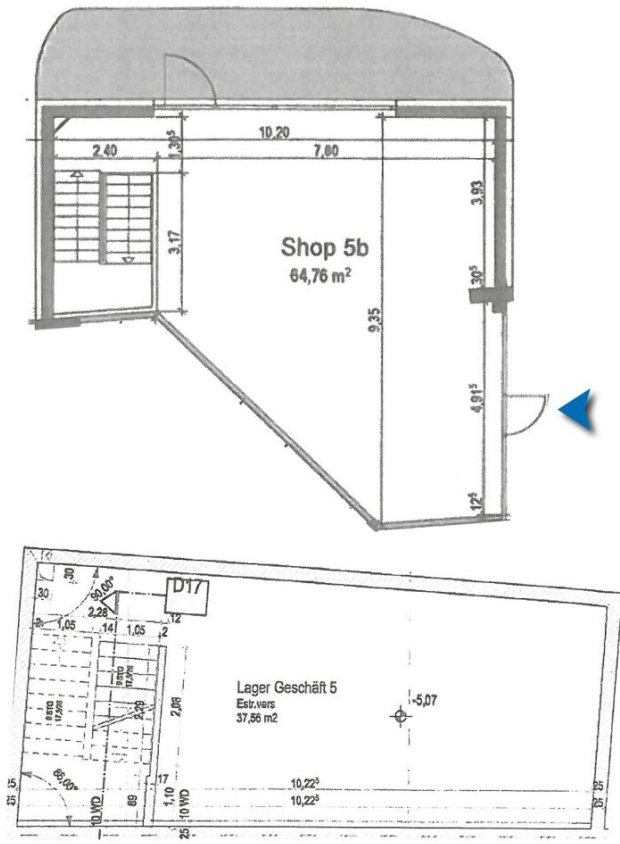
**BELLEVUE**  
Best Property  
Award  
2023



**BOSS IMMOBILIEN**  
Beratung • Organisation • Service • Transparenz

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

Weitere Immobilien-Angebot auf [🌐](#) [f](#) [i](#) [@](#)



- DG
- 3.0G
- 2.0G
- 1.0G
- EG

  
**102 m<sup>2</sup>**  
 Nutzfläche

  
**2**  
 Zimmer

**Top G 5b**  
Leondingerstraße 54, 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 Gesamtlächen 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

## >Traun | Geschäft | Mieten <

Äußerst hell und freundlich präsentiert sich diese Geschäftsfläche in diesem begehrten Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von St.Martin. Durch den erstklassigen Standort ist dieses Geschäftslokal geeignet für Ihre Geschäftsidee bzw. Umsetzung Ihrer bereits etablierten Geschäftstätigkeiten. Die 102 m<sup>2</sup> Nutzfläche teilt sich auf in ein ein Geschäftslokal im Erdgeschoss mit 65 m<sup>2</sup> und ein Lager im Keller mit 37 m<sup>2</sup>. Es ist für viele Branchen geeignet. Egal ob Praxis, Büro, Friseur oder ein kleiner Shop - hier ist Etliches möglich.

Die vorhandenen Außen- und Vertikaljalousien sowie die Klimaanlage in 2 Räumen sorgen für angenehme Temperaturen. Diese können bei Bedarf übernommen werden.

Sollten Sie Interesse am vorhandenen Empfangstresen haben, können Sie diesen ebenfalls übernehmen.

## Lage

Zahlreiche Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Durch die zentrale Lage ist eine sehr gute Erreichbarkeit und ebenso eine hohe Frequenz gewährleistet.

Kostenlose Parkplätze für Kunden sind vor dem Haus vorhanden.

Für Sie oder Ihre Mitarbeiter stehen mehrere Tiefgaragenplätze zur Verfügung. Die Kosten dafür finden Sie in der Preisdetailinformation.

In wenigen Minuten erreichen Sie zu Fuß öffentliche Verkehrsmittel wie Autobusse und die Eisenbahn.

## Punkt für Punkt Ihr Vorteil:

+ 102 m<sup>2</sup> Nutzfläche

+ 65 m<sup>2</sup> Geschäft, 37 m<sup>2</sup> Lager

+ Klimaanlage und Beschattung (bei Bedarf übernehmen)



- + ideale Verkehrsanbindung mit Bus und Eisenbahn
- + Tiefgaragenparkplätze möglich
- + kostenlose Parkplätze für Kunden direkt vor dem Haus
- + Sofortbezug

## **Kosten und Befristung**

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärme. Die Heizkosten werden direkt mit dem Anbieter verrechnet.

Das Geschäftslokal ist sofort anmietbar und das Mietverhältnis ist langfristig für eine Dauer von 3 - 10 Jahren möglich.

## **Fazit**

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und starten Sie sofort los!

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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <50m

Apotheke <550m

Klinik <1.025m

Krankenhaus <5.325m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.125m

Schule <375m  
Universität <3.425m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m  
Bäckerei <1.075m  
Einkaufszentrum <1.975m

### **Sonstige**

Bank <300m  
Geldautomat <300m  
Post <2.075m  
Polizei <2.375m

### **Verkehr**

Bus <50m  
Straßenbahn <1.825m  
Bahnhof <350m  
Autobahnanschluss <2.675m  
Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap