

# Entdecken Sie Ihr neues Büro im Herzen von Traun



01 Titelbild

**Objektnummer: 2064**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Bahnhofstraße 8                   |
| Art:                          | Büro / Praxis - Bürofläche        |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 4050 Traun                        |
| Zustand:                      | Modernisiert                      |
| Nutzfläche:                   | 175,43 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 5                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | E 169,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,15                            |
| Kaltmiete (netto)             | 1.051,55 €                        |
| Kaltmiete                     | 1.337,00 €                        |
| Betriebskosten:               | 285,45 €                          |
| Infos zu Preis:               |                                   |

Preise netto zzgl. USt.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Thomas Zitta**

BOSS Immobilien GmbH

BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



**BOSS IMMOBILIEN**



**BOSS IMMOBILIEN**



**BOSS IMMOBILIEN**



BOSS IMMOBILIEN



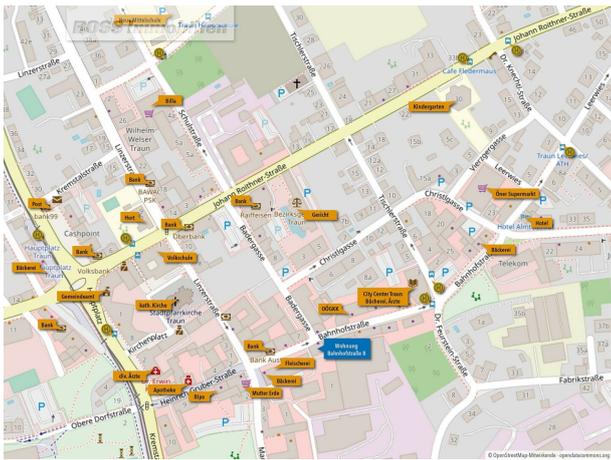
BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN

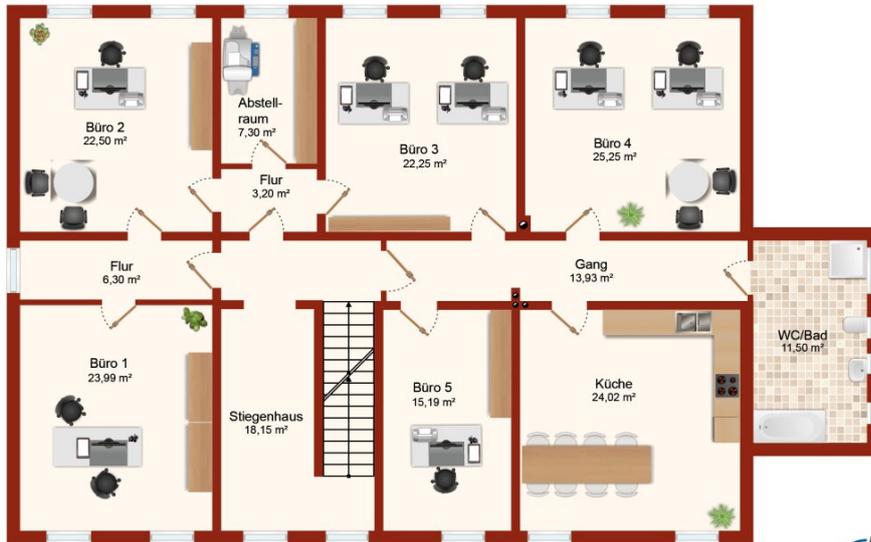


BOSS IMMOBILIEN



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

Weitere Immobilien-Angebote auf [f](#) [i](#) [i](#)



2. OG  
1. OG  
EG



### Top 3

Bahnhofstraße 8, 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.

f o @ BOSSimmobilien

# Objektbeschreibung

## > Traun | Büro | Mieten <

Willkommen im pulsierenden Herzen von Traun, wo Ihre Geschäftsträume jetzt Realität werden können!

Mit **fünf abgetrennten Büros** sind Sie maximal flexibel, um Ihr Team zu organisieren, Projekte zu verwalten und Kunden zu empfangen. Jedes Büro bietet die Privatsphäre, die Sie benötigen, um sich zu konzentrieren und gleichzeitig die Zusammenarbeit zu fördern.

Der große **Gemeinschaftsraum** wird mit einer neuen Küche zum Treffpunkt für inspirierende Gespräche und kreative Pausen. Hier können Ideen fließen, Innovationen gedeihen und Beziehungen wachsen.

Richten Sie spielend leicht auch einen Seminarraum ein und geben Sie Ihren Geschäftsaktivitäten noch mehr Raum zur Entfaltung!

## Lage

Das Gebäude befindet sich im Trauner Zentrum. Durch die ideale Lage ist eine sehr gute Präsenz und Erreichbarkeit gegeben.

Kostenlose Parkplätze in der Kurzparkzone sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Nahversorger wie das Bäckerei-Cafe "Resch&Frisch", der Fleischermeister "Wegschaider", das Naturkostfachgeschäft "Mutter Erde", die Apotheke und vor allem der hervorragend besuchte Trauner Wochenmarkt machen den Standort für Mitarbeiter und Kunden gleichermaßen attraktiv!

Wenige Minuten zu Fuß entfernt befinden sich auch noch das Schloss Traun und die Spinnerei, genießen Sie hier Ihre Mittagspause in angenehmen Ambiente.

In wenigen Minuten erreichen Sie zu Fuß öffentliche Verkehrsmittel wie Autobusse und die Straßenbahn, der Autobahnanschluss ist auch nur 3 km entfernt.

## Kosten und Befristung

Die Heizkosten werden direkt mit dem Energielieferanten abgerechnet.

Als Nebenkosten sind die Vergebühung und die Errichtungskosten des Mietvertrages zu berücksichtigen.

Das Mietverhältnis ist befristet – Mietdauer nach Vereinbarung.

Alle Preise verstehen sich netto zzgl. 20% USt.

Die Finanzamtgebühr richtet sich je nach Vertragsdauer.

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 2 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>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <100m

Apotheke <175m

Klinik <1.650m

Krankenhaus <7.875m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <325m

Schule <225m

Universität <5.750m

Höhere Schule <9.950m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <75m  
Einkaufszentrum <2.600m

**Sonstige**

Bank <75m  
Geldautomat <75m  
Post <350m  
Polizei <175m

**Verkehr**

Bus <25m  
Straßenbahn <275m  
Bahnhof <1.125m  
Autobahnanschluss <2.425m  
Flughafen <4.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap