# Gut frequentierte Lage in Traun! Büro oder Praxis zu mieten!



Außenansicht

Objektnummer: 6894/19

Eine Immobilie von CONCEPT-REAL - VESTA Immo-Consulting GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Büro / Praxis
Land: Österreich
PLZ/Ort: 4050 Traun
Zustand: Neuwertig

**Neuwertig Nutzfläche:**Neuwertig
126,00 m<sup>2</sup>

3

Zimmer: WC:

 Kaltmiete (netto)
 945,00 ∈ 

 Kaltmiete
 1.360,00 ∈ 

 Betriebskosten:
 415,00 ∈ 

 USt.:
 272,00 ∈ 

**Provisionsangabe:** 

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**

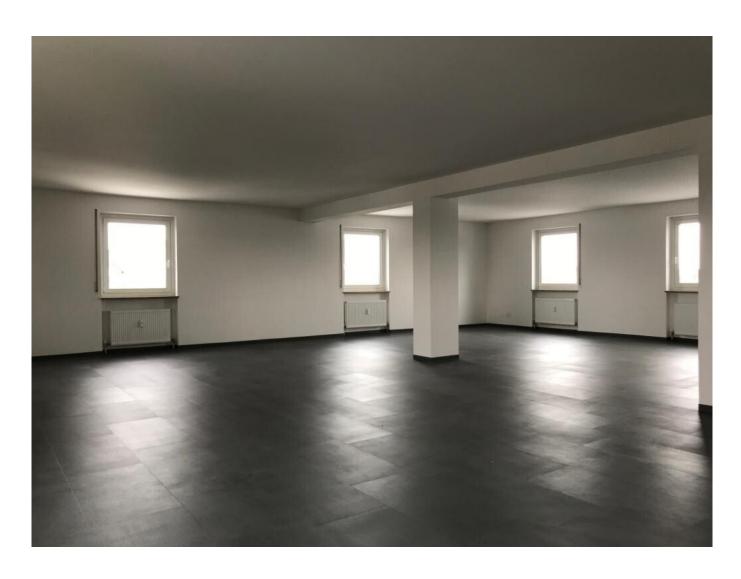


# Tanja Reitbauer

CONCEPT-REAL - VESTA Immo-Consulting GmbH Traunerstraße 61/6 4050 Traun

T +43 660 214 87 14 H +43 660 214 87 14

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





# **Objektbeschreibung**

Nutzen Sie die bestens frequentierte Lage in Traun für Ihr Büro oder Ihre Praxis!

In der 3. Etage des neu renovierten Gebäudes finden Sie eine großzügige Geschäftsfläche mit ca. 126 m2 vor. Ein weiterer Raum mit ca. 67 m2 kann dazu gemietet werden. Über das großzügige Stiegenhaus oder exklusiv mit dem Aufzug können Sie in Ihre Räumlichkeiten gelangen. Die Fußböden sind Parkett bzw. Fliesen, die Fenster 3-fach verglast. In der Teeküche können Mitarbeiter Ihre Pausen verbringen. Ein barrierefreies WC und 2 getrennte WCs sind ebenso vorhanden.

Das Objekt liegt direkt an der Kremstal-Bundesstraße, ist gut sichtbar und öffentlich und auch mit eigenem Fahrzeug bestens erreichbar. Unweit befindet sich der Autobahnanschluss zur A1 und der Flughafen Hörsching.

Parkplätze sind vorhanden (€ 25,- nto./Mt/Platz)

Traun hat durch seine günstige Lage als "Vorstadt" von Linz eine hohe wirtschaftliche Bedeutung erhalten. Oberösterreichs 5. größte Stadt ist ein beliebter Wohn- und Arbeitsort geworden. Eine gute Infrastruktur schulische Einrichtungen, große Einkaufsmöglichkeiten, viele sportliche und kulturelle Angebote, Bezirksbehörden und eine rasche Verkehrsanbindung an die nahe Landeshauptstadt Linz und an die Autobahnen A1 und A25 sorgen für eine hohe Lebensqualität.

HWB (kWh/m3/a): 28,6

HWB Energieklasse: C

fGEE: 1,25

fGEE Energieklasse: C

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen jederzeit sehr gerne zur Verfügung!

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN - GERNE SENDEN WIR IHNEN EIN KOSTENLOSES DETAILANGEBOT MIT WEITEREN INFORMATIONEN ZU.

Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind daher ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

# Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m Apotheke <1.000m Klinik <1.500m Krankenhaus <7.500m

## Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m Schule <1.000m Universität <5.500m Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <2.000m

## Sonstige

Bank <1.000m Geldautomat <1.000m Post <1.000m Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <2.000m Autobahnanschluss <4.000m Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap