

**Schöne Büros Nähe Gewerbepark Franzosenhausweg bei  
der A7-Abfahrt Richtung Linz in St.Martin/Traun**



**Objektnummer: 6719**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Lager
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4050 Traun
<b>Nutzfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	750,00 €
<b>Kaltmiete</b>	900,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	7,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>USt.:</b>	180,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

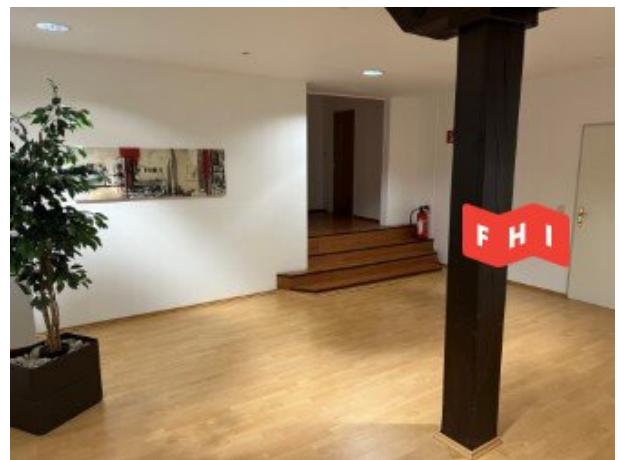
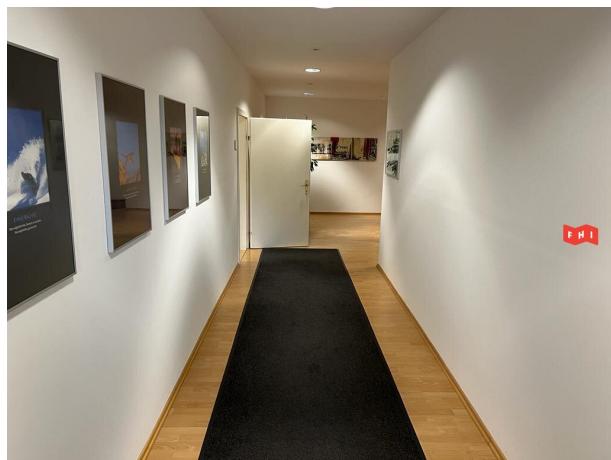


**Patrick Zauner**

FHI Real Estate GmbH  
Zaunermühlstraße 1  
4050 Traun

T +43 1 342 222 40  
H +43 664 825 88 17  
F +43 1 342 222 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







# **Objektbeschreibung**

Vermietet werden ebenerdige Büroflächen + Besprechungsraum, Küche und Nebenflächen mit ca. 100 m<sup>2</sup>

Arbeiten und wohlfühlen! Die Büros mit herrlichem Ausblick auf den Mühlbach und die Traunauen sind auch im Sommer durch ihre dicken Mauern angenehm kühl und benötigen somit keine Klimaanlage. Ausreichend Parkplätze sind am Areal vorhanden.

Übernahme der jeweiligen Flächen im EG wie liegt und steht als Pauschalmiete inkl. Betriebskosten um nur € 9,00 / m<sup>2</sup>

## **Aufteilung:**

- Zufahrtsrampe mit Stiegenaufgang
- Eingangstüre ebenso über Innenhof mit Verbindung zu den Sanitärräumen
- Büro1 ca. 57,0 m<sup>2</sup> / Büro2 ca. 34 m<sup>2</sup>
- Büro 3 ca 32,0 m<sup>2</sup> /Büro
- Gang & Heizraum
- Teeküche ca. 12 m<sup>2</sup>
- Sanitäreinheiten (WC Innenhof)

## **Ausstattung:**

- Breite Eingangstüre
- Holzböden in den Büros
- abgehängte Decken
- Deckenbeleuchtung (220 V)
- Eigener Subzähler für Strom (Anmeldung mieterseitig Linz AG)
- Parkplätze am Areal vorhanden

## **Infrastruktur:**

Der Standort ist über den Franzosenhaus-Betriebspark an die A1-Franzosenhausweg sehr gut erschlossen. In wenigen Minuten erreicht man die Anschlußstelle Richtung Linz, Wien bzw. Salzburg.

In ca. 10 min. ist man in der Innenstadt von Linz. Im Franzosenhauspark befinden sich renommierte Firmenniederlassungen und Handelsbetriebe (Metro, DHL, ELIN, HILTI, HANSA-FLEX etc.).

*Es besteht ein persönliches und wirtschaftliches Nahverhältnis mit der Eigentümerin.*

**Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.**

## **Kontakt:**

### **Patrick Zauner**

M: +43 (0) 664 825 88 17

T: +43 (0) 1 342 222 54

F: +43 (0) 1 342 222 11

[pz@fhi.at](mailto:pz@fhi.at)

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Es gelten unsere AGB siehe [www.fhi.at](http://www.fhi.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <5.500m  
Klinik <2.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <8.000m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap