

**Neuwertige Bürofläche in frequentierter Lage mit  
Parkmöglichkeiten nahe der Trauner Kreuzung zu  
vermieten!**



Geschäftsfläche I

**Objektnummer: 6271/17580**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4050 Traun
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	302,14 m²
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	101,62 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 22,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,73
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.021,40 €
<b>Kaltmiete</b>	3.474,61 €
<b>Betriebskosten:</b>	453,21 €
<b>USt.:</b>	694,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

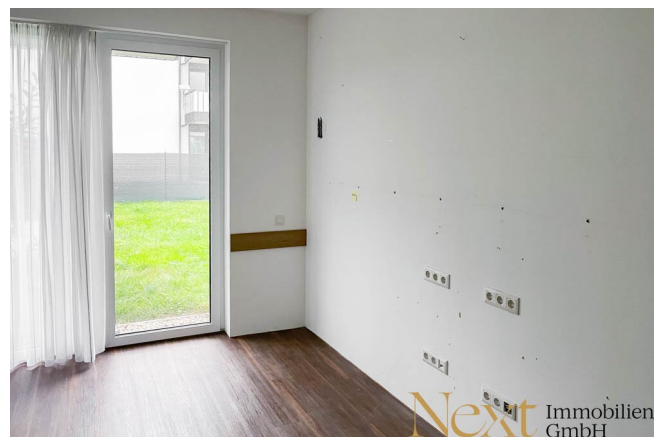
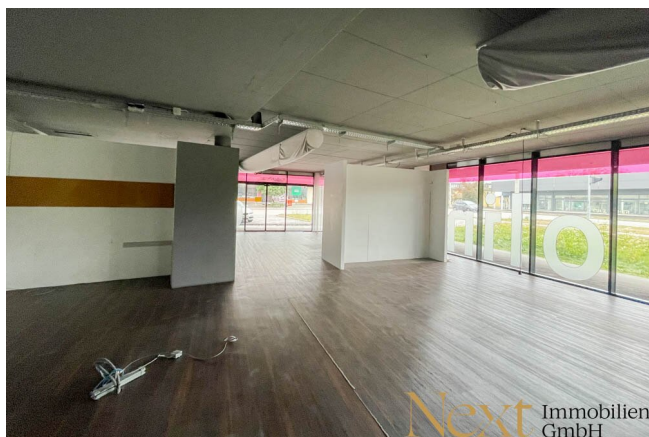
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Reinhard Reichenberger**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 87







## Objektbeschreibung

Hochwertige Bürofläche mit Garten und optimaler Sichtbarkeit in Traun zu vermieten!

Diese Bürofläche befindet sich in Traun direkt an der Kremstalstraße und garantiert somit eine perfekte Sichtbarkeit sowie eine tolle Anbindung an den Verkehr.

Aufgrund der großen Glasfronten und der Lage an der vielbefahrenen Durchzugsstraße eignet sich das Objekt hervorragend für Bewerbungsmöglichkeiten.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Terrasse sowie ein großer Garten der zur anmietbaren Fläche angehört.

Vor dem Objekt befinden sich 3 Kundenparkplätze zu monatl. netto € 36,00/PP zzgl. 20% USt.

Des weiteren können Tiefgaragenplätze je nach Verfügbarkeit zu monatl. netto € 90,00/PP zzgl. 20% USt angemietet werden.

### AUFTEILUNG:

- Großraumbüro
- Lager
- Teeküche
- Chefbüro
- Diele
- Toiletten
- Terrasse
- Garten

#### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 10,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: € 1,50/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt

Die monatlichen Strom- und Heizkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Mietdauer: ab 3 Jahre

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die MieterIn selbst Sorge zu tragen. 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 Bruttomonatsmiete zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <1.000m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap