

**Startklar fürs Business - 93 m<sup>2</sup> Büro**



**Objektnummer: 3355**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Bundesstraße 33
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	93,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 71,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Kaltmiete (netto)	744,00 €
Kaltmiete	976,00 €
Betriebskosten:	232,00 €
USt.:	195,20 €

### Infos zu Preis:

FA-Gebühr richtet sich nach der Vertragsdauer Heizung in den Betriebskosten enthalten

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Thomas Zitta**





**BELLEVUE**  
Best Property Agents 2026

**Q**  
HERAUSRAGENDER  
MAKLER 2025

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

Weitere Immobilien-Angebot auf [Twitter](#) [Facebook](#) [Instagram](#)!

**BOSS IMMOBILIEN**  
Best of Service & Safety • since 2002

**Q**  
gesamt

ÖGVS | Gesellschaft für  
Verbraucherstudien GmbH

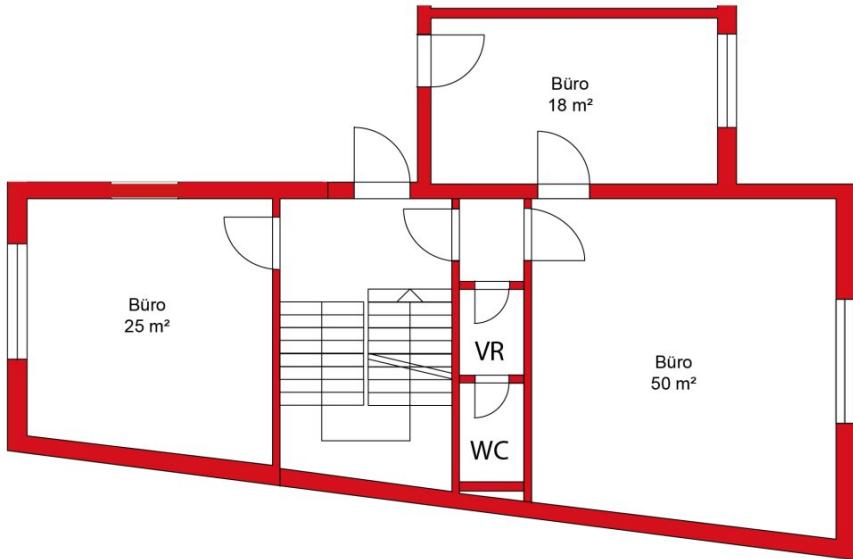
GEPRÜFTE QUALITÄT

**HERAUSRAGENDER  
MAKLER 2025**

Prüfung von Service, Transparenz und respektvollem  
Engagement, Test 07/2025, ogeust.at/6489

**1**  
**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2026

**BOSS IMMOBILIEN**  
Best of Service & Safety • since 2002



 93 m<sup>2</sup>  
 3 Zimmer

**Top 1**  
Wiener Bundesstraße 33  
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 Gesamtflächen 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 Insertat.

[f](#) [o](#) [g](#) BOSSimmobilien

# Objektbeschreibung

## > Büro | Mieten | Traun <

Das zentrale Büro mit 93 m<sup>2</sup> Nutzfläche ist bereit für seine neue Belebung und kann ab sofort an Ihr Business angepasst werden.

Die hellen Räume sind mit pflegeleichtem PVC-Boden und dezenten Lamellenvorhängen ausgestattet. Große Deckenlampen erhellen Ihren Arbeitsplatz und auch für die EDV-Verkabelung ist schon gesorgt.

Ein WC mit Waschbecken ist in der Bürofläche integriert.

## Lage

Das sehr verkehrsgünstig gelegene Büro befindet sich an der Hauptverkehrsader zwischen Traun/Pasching und Linz. Durch die zentrale Lage ist eine sehr gute Erreichbarkeit sowohl mit dem Auto als auch öffentlich gegeben.

Parkplätze sind vor dem Gebäude vorhanden.

## Kosten und Dauer

Die Heizkosten sind bereits in den Betriebskosten enthalten. Als weitere Nebenkosten sind die Vergebührungen und die Errichtungskosten des Mietvertrages zu berücksichtigen. Es handelt sich hierbei um ein unbefristetes Mietverhältnis.

## Zu klein?

Mieten Sie einfach weitere Räume dazu. Rufen Sie an – wir finden eine Lösung: 0664 / 85 85 218

## Fazit:

Nutzen Sie diese Topgelegenheit und starten Sie los!

Ihr Konzept und Ihre Geschäftstüchtigkeit sind gefragt!

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 3 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>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <625m  
Apotheke <200m  
Klinik <1.275m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <550m  
Schule <825m  
Universität <2.900m  
Höhere Schule <7.050m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <275m  
Bäckerei <575m  
Einkaufszentrum <1.600m

**Sonstige**

Bank <200m  
Geldautomat <200m  
Post <1.700m  
Polizei <2.275m

**Verkehr**

Bus <75m  
Straßenbahn <1.225m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.975m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap