TOP-Geschäftslokal - 102 m² Nutzfläche in St.Martin

Objektnummer: 3347

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leondinger Straße 54
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	102,32 m²
Lagerfläche:	37,56 m²
Verkaufsfläche:	64,76 m²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaltmiete (netto)	911,83 €
Kaltmiete	1.288,21 €
Betriebskosten:	376,38 €
USt.:	257,65 €

Infos zu Preis:

Preise netto zzgl. 20% USt. Heizkosten: LinzAG Fernwärme TG-Plätze optional á 62,50 € netto

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

BOSS IMMOBILIEN
„Stille und Wohlbefinden sind
Wegbegleiter zur Harmonie von
Körper und Seele."

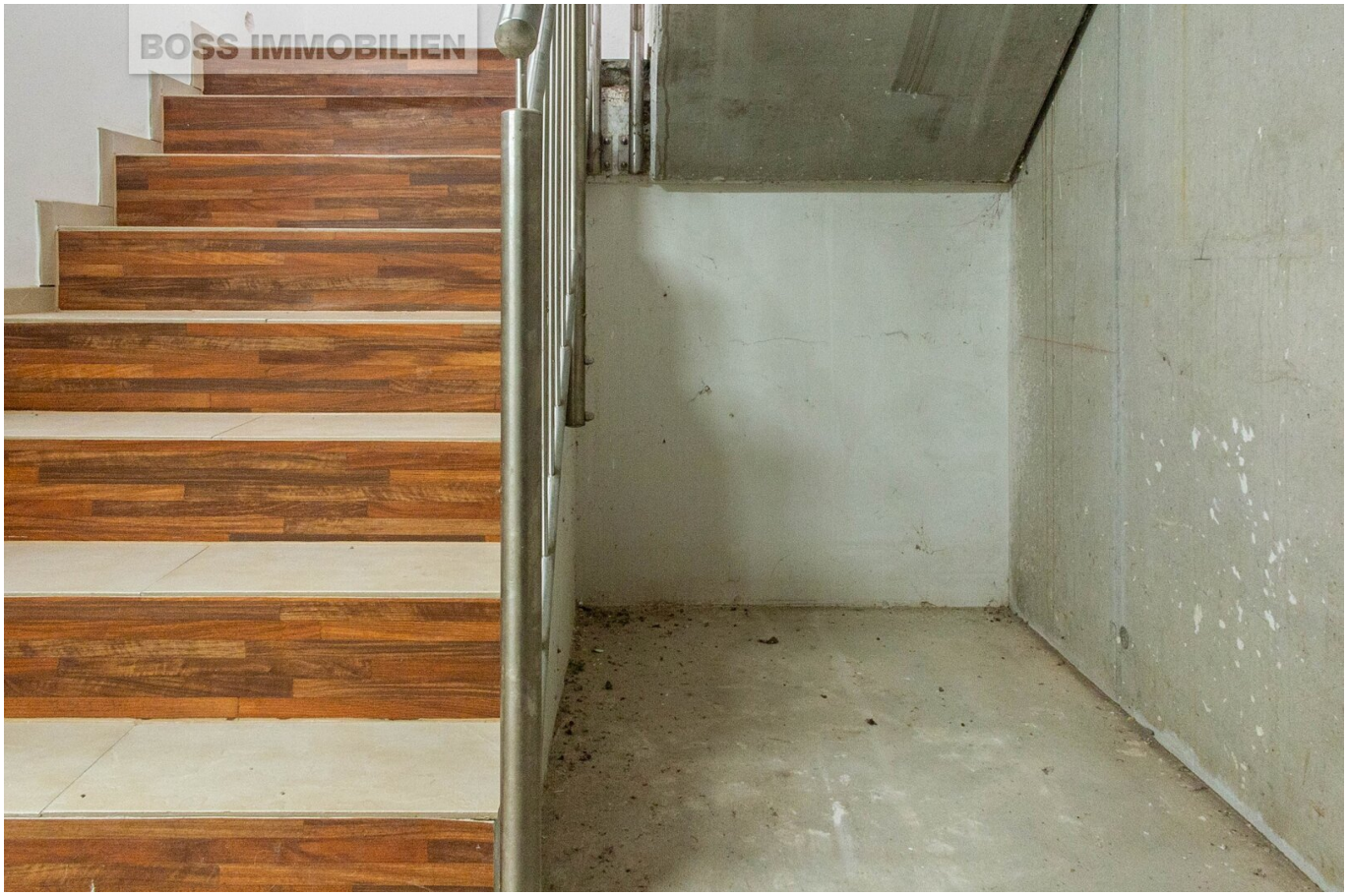
BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN
Raum
Fühlen

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

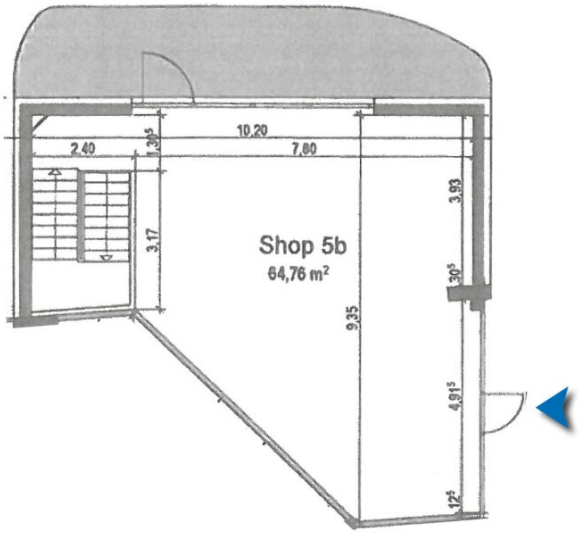
BOSS
IMMOBILIEN

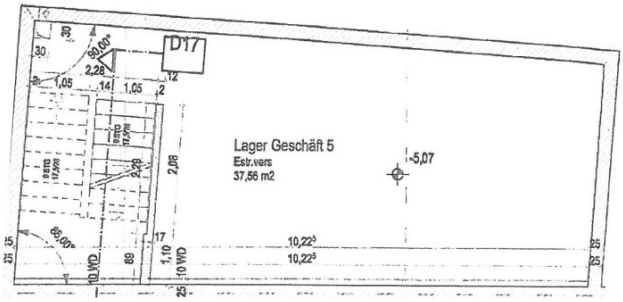
BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BELLEVUE
Best Property Agents
2025
BOSS IMMOBILIEN
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit
Ihr Ansprechpartner:
Ing. Thomas Zitta, BA
+43 664 85 85 218
tz@bossimmobilien.at
Weitere Immobilien-Angebot auf !

BOSS IMMOBILIEN
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit
ÖGVS | Gesellschaft für Verbraucherstudien GmbH
ögvs.at
GEPRÜFTE QUALITÄT
HERAUSRAGENDER MAKLER 2025
Prüfung von Service, Transparenz und regionalem Engagement, Test 07/2025, ögvs.at/6488
BELLEVUE
Best Property Agents
2025





DG
3.OG
2.OG
1.OG
EG

BOSS IMMOBILIEN
Beratung · Organisation · Service · Sicherheit
+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

102 m²
Nutzfläche

2
Zimmer

Top G 5b

Leondingerstraße 54, 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 Inserat.

BOSSimmobilien

Objektbeschreibung

>Traun | Geschäft | Mieten <

Äußerst hell und freundlich präsentiert sich diese Geschäftsfläche in diesem begehrten Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von St.Martin. Durch den erstklassigen Standort ist dieses Geschäftslokal geeignet für Ihre Geschäftsidee bzw. Umsetzung Ihrer bereits etablierten Geschäftstätigkeiten. Die 102 m² Nutzfläche teilt sich auf in ein ein Geschäftslokal im Erdgeschoss mit 65 m² und ein Lager im Keller mit 37 m². Es ist für viele Branchen geeignet. Egal ob Praxis, Büro, Friseur oder ein kleiner Shop - hier ist Etliches möglich.

Die vorhandenen Außen- und Vertikaljalousien sowie die Klimaanlage in 2 Räumen sorgen für angenehme Temperaturen. Diese können bei Bedarf übernommen werden.

Sollten Sie Interesse am vorhandenen Empfangstresen haben, können Sie diesen ebenfalls übernehmen.

Lage

Zahlreiche Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Durch die zentrale Lage ist eine sehr gute Erreichbarkeit und ebenso eine hohe Frequenz gewährleistet.

Kostenlose Parkplätze für Kunden sind vor dem Haus vorhanden.

Für Sie oder Ihre Mitarbeiter stehen mehrere Tiefgaragenplätze zur Verfügung. Die Kosten dafür finden Sie in der Preisdetailinformation.

In wenigen Minuten erreichen Sie zu Fuß öffentliche Verkehrsmittel wie Autobusse und die Eisenbahn.

Punkt für Punkt Ihr Vorteil:

+ 102 m² Nutzfläche

+ 65 m² Geschäft, 37 m² Lager

+ Klimaanlage und Beschattung (bei Bedarf übernehmen)

+ ideale Verkehrsanbindung mit Bus und Eisenbahn

+ Tiefgaragenparkplätze möglich

+ kostenlose Parkplätze für Kunden direkt vor dem Haus

+ Sofortbezug

Kosten und Befristung

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärme. Die Heizkosten werden direkt mit dem Anbieter verrechnet.

Das Geschäftslokal ist sofort anmietbar und das Mietverhältnis ist langfristig für eine Dauer von 3 - 10 Jahren möglich.

Fazit

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und starten Sie sofort los!

Ihr Konzept und Ihre Geschäftstüchtigkeit sind gefragt!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <50m
Apotheke <550m
Klinik <1.025m
Krankenhaus <5.325m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.125m
Schule <375m
Universität <3.425m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <50m
Bäckerei <125m
Einkaufszentrum <1.975m

Sonstige
Bank <300m
Geldautomat <300m
Post <2.075m
Polizei <2.375m

Verkehr
Bus <50m
Straßenbahn <1.825m
Bahnhof <350m
Autobahnanschluss <2.675m
Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap