

**Hochwertiges Wohnen & moderne Arbeitsumgebung -  
exklusives Wohn- und Geschäftshaus in Traun zu  
verkaufen!**



Besprechungsraum

**Objektnummer: 6271/21955**

**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>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	701,71 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	477,43 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Simone Harrer**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

H +43 664 380 12 66

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









Next Immobilien  
GmbH

## Objektbeschreibung

Attraktive Lager- und Büroflächen samt hochwertig ausgestattetem Penthouse in Traun zu verkaufen!

Diese einzigartige Immobilie bietet sowohl eine hochwertige Wohnung für Ihren privaten Rückzugsort, als auch eine moderne Arbeitsumgebung für Ihr Unternehmen.

Das großzügige Gebäude befindet sich in einer ruhigen, jedoch zentralen Lage der Stadtgemeinde Traun, mit idealer Verkehrsanbindung.

Auf einer Grundstückfläche von ca. 1.001m<sup>2</sup> befindet sich dieses Wohn- und Geschäftshaus. Das Gebäude verfügt über eine Nutzfläche von insgesamt ca. 701,71m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf vier Etagen (EG - 3. OG).

### GEWERBE

Auf einer Fläche von ca. 477,43m<sup>2</sup> erstrecken sich diese modernen Büro- und Lagerflächen. Im Erdgeschoss des Gebäudes gelangt man zunächst in den offenen Empfangsbereich. Von dort aus sind die Büroräumlichkeiten, separate Toiletten und eine Teeküche begehbar. Im hinteren Teil des Objekts befinden sich die unterschiedlichen Lagerräumlichkeiten, weitere moderne Büros, sowie ein Besprechungsraum.

Die Raumhöhe im Lager beträgt ca. 3,85m. Zudem verfügt die Fläche über zwei große Rolltore (L: 3,05m x B: 3,16m).

Im hinteren Teil des Hauses befindet sich ein Notstromaggregat. Vor ungefähr einem Jahr wurde eine PV-Anlage samt Speicher installiert.

### Aufteilung:

- Erdgeschoss: ca. 407,53m<sup>2</sup>
- 1. Obergeschoss: ca. 69,90m<sup>2</sup>

### WOHNEN

Auf der linken Seite des Gebäudes befindet sich der separate Eingang zum Penthouse - ein wahrer Wohnraum, welcher über das Stiegenhaus begehbar ist und eine Wohnfläche von ca. 224,28m<sup>2</sup> bietet.

Im 1. OG befindet sich wohl das Herzstück der ganzen Wohnung - der offene und lichtdurchflutete Wohn-/Koch- & Essbereich! Dieser ca. 92,60m<sup>2</sup> große Raum verteilt sich fast

auf die ganze Etage und besticht mit einem hochwertigen und modernen Design. In der voll ausgestatteten Premium-Küche samt Kochinsel lassen sich kulinarische Köstlichkeiten zaubern. Von hier gelangt man auf den ca. 27,09m<sup>2</sup> großen Balkon.

Des Weiteren befinden sich hier ein separates WC, ein Abstellraum und eine weitere (Wasch-)Küche, welche durch eine Schiebetür optisch vom großen Wohnbereich abtrennbar ist.

Das 2. OG stellt den ganz privaten Rückzugsort für Sie und Ihre Familie dar.

Auf der rechten Seite des Podests gelangt man in den "Elternbereich" - hochwertige Einbauschränke entlang des Flurs sorgen für ausreichend Stauraum. Das Schlafzimmer verfügt über eine ausfahrbare Filmleinwand samt Beamer und ist mit einem gemütlichen Teppichboden ausgestattet. Das direkt angrenzende Badezimmer samt freistehender Badewanne und Toilette verleiht diesem Raum mit seinen kleinen Details einen ganz besonderen Charme, welcher eine Szenerie aus Ruhe und Entspannung schafft.

Auf der linken Seite des Podests befindet sich der Kinderbereich.

Die beiden Kinderzimmer verfügen gleichermaßen über ausreichend Platz für einen Schlaf- und optisch abgegrenzten Wohnbereich samt Wohnwand und Schreibtisch. Dieser Bereich verfügt ebenfalls über ein kleines Badezimmer samt Dusche und Toilette. Die Einbauschränke im Flur sorgen auch hier für ausreichend Stauraum.

Von allen Schlafräumlichkeiten, sowie dem großen Badezimmer gelangt man auf die sonnige, ca. 102,90m<sup>2</sup> große Dachterrasse.

Das 3. OG bildet ein kleiner Wellnessbereich - eine Sauna und eigener Whirlpool laden zum Verweilen und Entspannen ein. Abgerundet wird das Ganze durch eine weitere Dachterrasse (Hälfte ca. überdacht).

### **Aufteilung:**

- Erdgeschoss: ca. 10,08m<sup>2</sup>
- 1. Obergeschoss: ca. 109,29m<sup>2</sup> (zzgl. ca. 27,09m<sup>2</sup> Balkonfläche)
- 2. Obergeschoss: ca. 91,96m<sup>2</sup> (zzgl. ca. 102,90m<sup>2</sup> Dachterrassenfläche)
- 3. Obergeschoss: ca. 12,95m<sup>2</sup> (zzgl. ca. 58,90m<sup>2</sup> Dachterrassenfläche)

Sämtliche Räumlichkeiten überzeugen mit einer hochwertigen Ausstattung und einem

ansprechendem Design - bodentiefe Glasfronten, indirekte Beleuchtung und künstlerische Wandverkleidungen verleihen dem Objekt einen luxuriösen Charme.

Die zentrale und dennoch ruhige Lage in Traun sprechen bei dieser einzigartigen Liegenschaft für sich.

### **KAUFPREIS:**

auf Anfrage

Widmung: M Mischbaugebiet

Infos:

- Bezug: 6 Monate nach Kaufvertragszeichnung

- Anmerkung: Die Wohnung ist noch für zwei Jahre vermietet (Mieteinnahmen: HMZ monatl. netto € 3.063,-)

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

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. 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% zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. 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 <9.000m

**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 <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap