Ihre Chance im Hotspot Graumannviertel – Office oder Ordination möglich

Objektnummer: 3493

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofstraße 10
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	107,32 m²
Bürofläche:	107,32 m²
Zimmer:	1
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaltmiete (netto)	1.290,00 €
Kaltmiete	1.290,00 €

Infos zu Preis:

Alle Preise netto exkl. BK, HK, Kühlung BK: ca. 216,54 € HK: ca. 61,72 € Kühlung: ca. 8,66 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Thomas Zitta

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN
Einrichtungsvorschlag - KI generiert

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

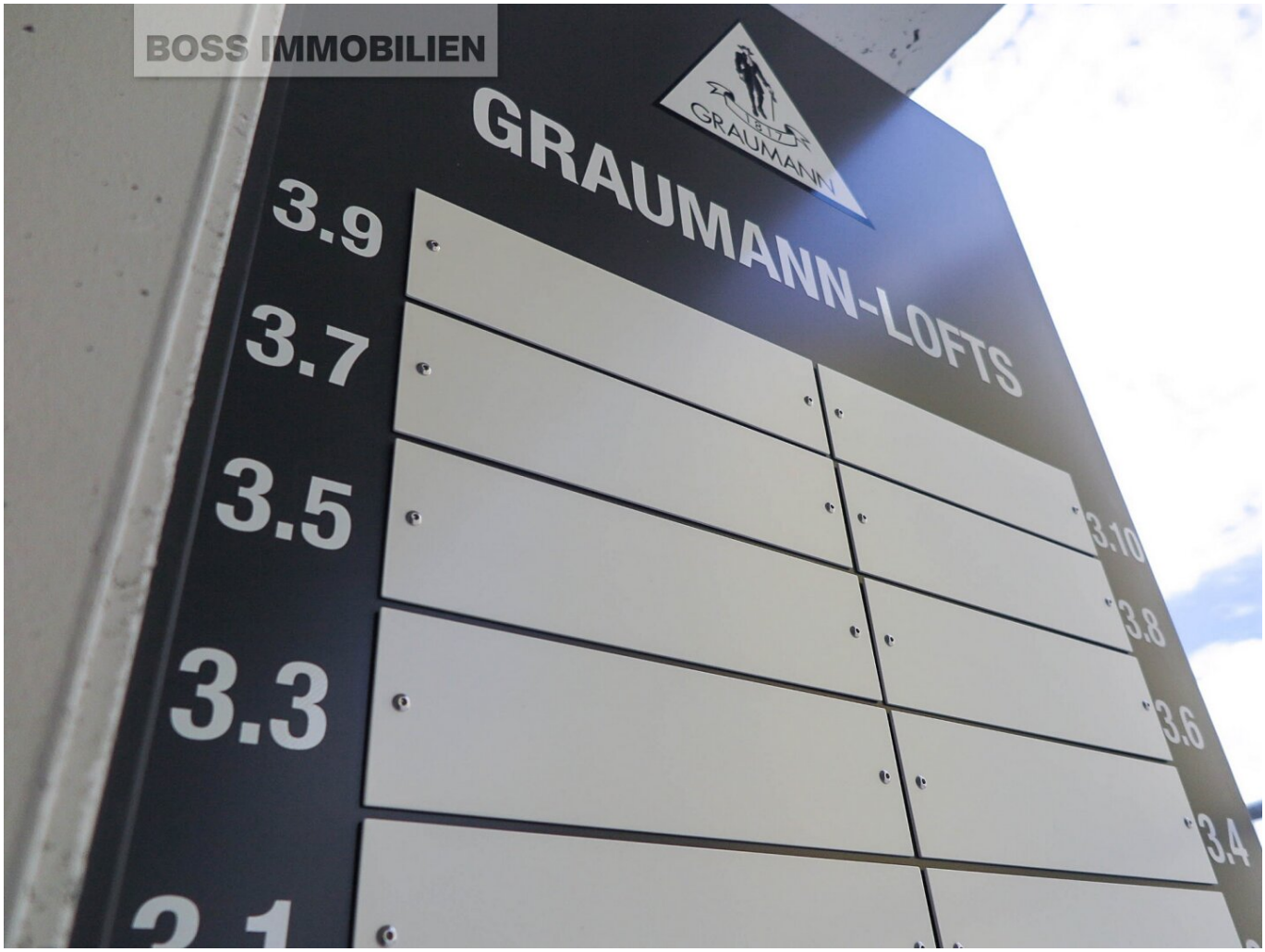
BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

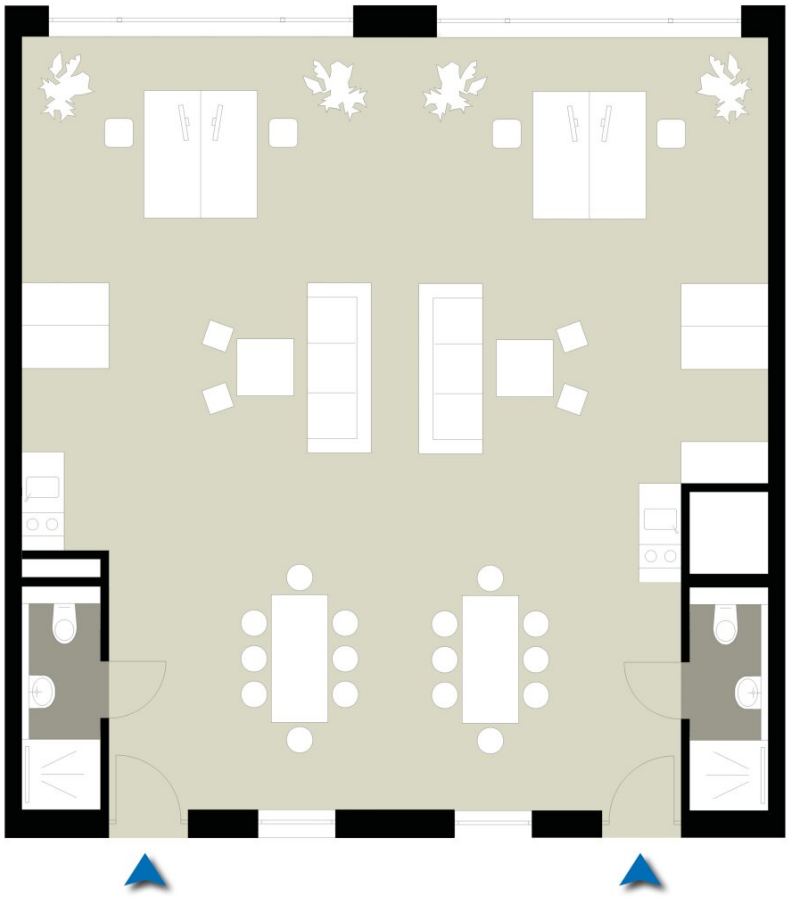
BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN
GRAUMANN
GRAUMANN-LOFTS
3.9
3.7
3.5
3.3
3.10
3.8
3.6
3.4

GRAUMANN-VIERTEL
öffentliche
Tiefgarage

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



3. OG
2. OG
1. OG
EG

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

Graumann-Viertel

107 m² Nutzfläche
1 Zimmer
2 Duschen
2 Toiletten

Loft L 1.4. + L 1.5.

Bahnhofstraße 10, 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 | Büroflächen | Mieten <

Die Graumann-Lofts sind moderne, nutzungsoffene Räume, in denen Arbeiten neu gedacht wird.

Ob Kreativ-Studio, Bewegungsraum, Kunsthandwerk oder Workshop-Räume – in den Graumann-Lofts werden über gemeinsame Nutzungsmöglichkeiten und individuelle Gestaltungsoptionen Branchen miteinander verbunden.

Die knapp 50m2 großen Lofts bieten mit 3 Meter Raumhöhe und einer Nasszelle mit Dusche, Waschbecken und WC maximale Flexibilität für bis zu 8 Arbeitsplätze.

Im Herzen von Traun fügt sich das zukunftsweisende Gebäude in das Bild einer modernen Stadt optimal ein. Hier wird New Work und Nutzungsoffenheit neu definiert. Die Lofts machen zukunftsorientiertes Arbeiten mit allen Annehmlichkeiten erlebbar. Die Gastronomie im Erdgeschoß bietet Raum für Treffen mit Familie, Freunden und Kunden. Die Community trifft sich in den großzügigen, sonnendurchfluteten Laubengängen, die viel Platz für kreativen Austausch und gemeinsame Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Kooperatives Arbeiten der Zukunft wird hier gelebt. In einem Gebäude, das dafür geschaffen wurde.

Dem Gestaltungswillen der Mieter sind fast keine Grenzen gesetzt: So können nicht nur einzelne, sondern auch mehrere zusammenhängende Lofts gemietet werden (bis zu 10 Lofts pro Geschoß, rd. 540m2). Untervermietungen sind ausdrücklich erlaubt.

Vorteile der Loft-Räume:

- Küchenanschlüsse vorhanden

- Boden: versiegelter Estrich, Fliesen im Sanitärbereich

- Heizung: Fernwärme mit Fußbodenheizung in den OGs bzw. Konvektoren im Erdgeschoss
- Kühlung: Betonkernaktivierung mit Wasser-Wasser-Wärmetauscher und Grundwasserbrunnen
- 31 Tiefgaragen-Stellplätze, Oberflächenstellplätze, Fahrradabstellplätze
- Firmenschild beim Hauptzugang und der Loft-Türe möglich
- flexible Vertragsdauer (Mindestvertragsdauer 1 Jahr)
- Untervermietung ausdrücklich erlaubt
- Laubengänge für den kreativen Austausch
- sehr gute Infrastruktur vor der Haustür

Lage

Rund um die Lofts sind fußläufig in unmittelbarer Nähe Post, Banken, Stadtamt und Bezirksgericht erreichbar. Straßenbahn, Zug und Bus fahren fast direkt vor der Haustüre los. Die Nähe zum Flughafen und die gute Erreichbarkeit mit dem PKW und öffentlichem Verkehr verstärken die hohe Lebensqualität. Auch Nahversorger, Gastronomie und medizinische Versorgung sind direkt vor Ort. Für Selbstständige bieten die 26.000 Unternehmen im Umkreis ein starkes ökonomisches Netzwerk aus zukünftigen Partnern und Kunden.

Direkt neben den Lofts entstehen moderne Stadthäuser inmitten einer grünen Ruheoase. In diesem neuen, zukunftsorientierten Stadtviertel werden 300 Menschen wohnen und 150 arbeiten. Im Graumann-Viertel fügt sich so das Arbeiten der Zukunft mit zeitgemäßen Wohnen zu einem stimmigen Gesamtbild.

Kosten und Dauer:

Alle Preise netto exkl. USt. und exkl. Betriebskosten

Die Heiz- und Kühlkosten werden über die Hausverwaltung abgerechnet.

Als Nebenkosten ist die Vergebührung des Mietvertrages zu berücksichtigen. Diese richtet sich flexibel nach der Dauer des Mietvertrages.

Wir können Ihnen eine flexible Vertragsdauer anbieten. Die Mindestvertragsdauer beträgt 1 Jahr.

Eine Untervermietung der Räumlichkeiten ist ausdrücklich erlaubt und auch erwünscht.

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.

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

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <150m
Apotheke <200m
Klinik <1.650m
Krankenhaus <7.875m

Kinder & Schulen
Kindergarten <325m
Schule <275m
Universität <5.750m
Höhere Schule <9.950m

Nahversorgung
Supermarkt <150m
Bäckerei <125m
Einkaufszentrum <2.625m

Sonstige
Bank <125m
Geldautomat <125m
Post <400m
Polizei <225m

Verkehr
Bus <50m
Straßenbahn <300m
Bahnhof <1.075m
Autobahnanschluss <2.400m
Flughafen <4.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap