

Produktiv arbeiten auf 80 m² – 3 helle Büroräume



Einrichtungsvorschlag

Objektnummer: 3586

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzerstraße 61
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	80,05 m ²
Zimmer:	3
Keller:	3,82 m ²
Heizwärmebedarf:	33,90 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	295.200,00 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis excl. 20% USt.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Thomas Zitta

BOSS Immobilien GmbH
Hauptplatz 2
4050 Traun



**BOSS
IMMOBILIEN**
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at



Top 8

Linzerstraße 61, 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](#) [@](#) BOSSimmobilien





**Finanzierung
leicht gemacht!**

Probleme bei der Finanzierung
Ihrer Traumimmobilie?
Mit unseren Finanzexperten sind
Sie sicher **gut beraten**. Wir finden
Ihre individuelle Lösung!

**Jetzt clever
finanzieren!**

The advertisement features a man and a woman smiling, holding fans of 100 Euro bills. Above them is a white speech bubble containing a small illustration of a house with a sun and clouds. The BOSS IMMOBILIEN logo is in the top left, and the text is in the top right. The bottom half of the ad has a yellow background with the slogan.





BELLEVUE
Best Property Agents
2026

GGV3 | Gesellschaft für
Verbraucherstudien GmbH
Q
geprüfte Qualität
HERAUSRAGENDER
MAKLER 2025
Prüfung von Service, Transparenz und engagiertem
Engagement, Test 07/2025, bgvv3.at/6448

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

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

Weitere Immobilien-Angebot auf   !





**BOSS
IMMOBILIEN**
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at



Top 8
Linzerstraße 61, 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.

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

Objektbeschreibung

> Traun | Büro | Kaufen <

Willkommen in Ihrer Zukunft - Willkommen bei "MODERN LIVING"!

Fertigstellung: Sommer 2026

Hier erwartet Sie ein zeitgemäßes und stilvolles Ambiente zu einem erschwinglichen Preis.

"MODERN LIVING" vereint Luxus und Funktionalität in diesem Neubau.

Die **Massivbauweise** garantiert Langlebigkeit und Wertstabilität – ein klarer Pluspunkt für Investoren.

3-fach-Verglasung, Fußbodenheizung und optionale **Wohnraumlüftung** sorgen für Komfort und dauerhaft niedrige Betriebskosten – ideal für Mieter.

Flexible Gestaltungsmöglichkeiten mit hochwertigen Böden ermöglichen eine **individuelle Nutzung der Büroflächen**.

Aluminium-Rollläden und **großzügige Tiefgaragenplätze** bieten zusätzliche Sicherheit und Komfort.

"MODERN LIVING" ist **barrierefrei gebaut** und verfügt über einen **Aufzug** – ein klarer Standortvorteil für Unternehmen mit Kunden- oder Publikumsverkehr.

Anleger profitieren von stabiler Nachfrage, verlässlichen Mieter und einer **Rendite von bis zu 5 %** – ein Investment mit Zukunft.

Lage

Zahlreiche **Geschäfte, Restaurants und gemütliche Cafés** befinden sich in der Umgebung und sorgen für eine hohe Lebens- und Arbeitsqualität.

Besonders hervorzuheben ist die **hervorragende Erreichbarkeit**: Die **Straßenbahnhaltestelle liegt direkt gegenüber** – ideal für Mitarbeitende, Kunden und Geschäftspartner. Die Verbindung zur PlusCity und ins Linzer Stadtzentrum ist schnell und unkompliziert.

Ein Standort, der **Urbanität und Erreichbarkeit** ideal verbindet – perfekt für moderne

Unternehmen.

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>

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 <725m
Apotheke <650m
Klinik <1.425m
Krankenhaus <7.575m

Kinder & Schulen

Kindergarten <625m
Schule <325m
Universität <5.325m
Höhere Schule <9.525m

Nahversorgung

Supermarkt <100m
Bäckerei <700m
Einkaufszentrum <1.900m

Sonstige

Bank <525m
Geldautomat <525m
Post <500m
Polizei <600m

Verkehr

Bus <50m
Straßenbahn <50m
Bahnhof <1.400m

Autobahnanschluss <3.200m
Flughafen <3.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap