Raum für Visionen – in historischer Umgebung

Objektnummer: 3609

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Graumannplatz 1
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	110,00 m²
Zimmer:	3
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 183,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,13
Kaltmiete (netto)	761,30 €
Kaltmiete	923,00 €
Betriebskosten:	161,70 €

Infos zu Preis:

optional: Freiparkplätze á 35,83 netto alle Preise netto zzgl. 20% USt.

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexander Hahn

BOSS Immobilien GmbH
Hauptplatz 2

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

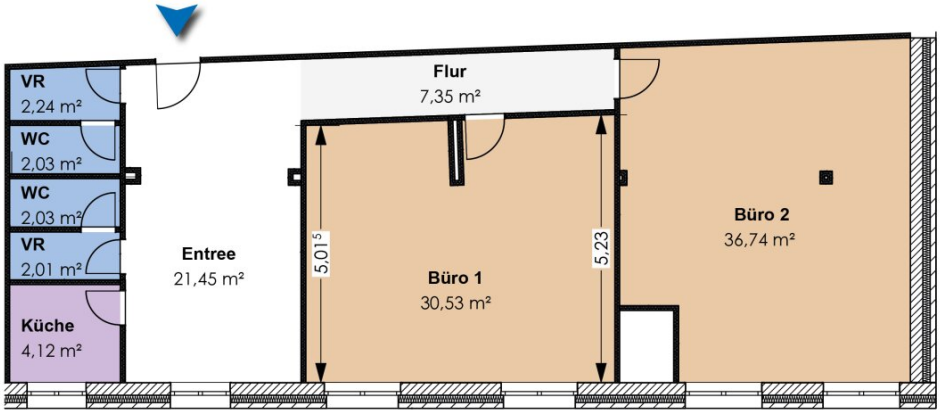
BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BELLEVUE
Best Property Agents
2025
BOSS IMMOBILIEN
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit
Ihr Ansprechpartner:
Alexander Hahn
+43 699 166 33 655
ah@bossimmobilien.at
Weitere Immobilien-Angebot auf !

BOSS IMMOBILIEN
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit
ÖGVS | Gesellschaft für Verbraucherstudien GmbH
6gvs.at
GEPRÜFTE QUALITÄT
HERAUSRAGENDER MAKLER 2025
Prüfung von Service, Transparenz und regionalem Engagement, Test 07/2025, 6gvs.at/64888
BELLEVUE
Best Property Agents
2025



2. OG
1. OG
EG

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

110 m²
Nutzfläche

3
Zimmer

Top HH O06

Graumannplatz 1, 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 | Büro | Mieten <

Sind Sie auf der Suche nach einem Platz für Ihre Praxis oder Ihr Büro?

Dann haben wir hier genau das richtige für Sie.

Diese hellen Räumlichkeiten verteilen sich auf einer Fläche von ca. 110 m², im 1. Obergeschoss des historischen Büro- und Geschäftshaus mit besonderem Charme im Trauner Stadtzentrum.

Betreten Sie Ihren neuen Schaffensplatz durch das gediegene Stiegenhaus. Ein großzügiger, heller Vorraum mit Empfang grenzt direkt an geräumige Räume, die sich hervorragend für eine Praxis oder ein Büro eignen.

Zwei getrennte Toiletten und eine Teeküche runden das Angebot dieser Immobilie ab.

2017 feierte der Eigentümer, die Firma Friedrich Graumann & Co., ihr 200-jähriges Firmenjubiläum – Sie mieten also in einem historischen Gebäude, indem 150 Jahre österreichische Textilgeschichte geschrieben wurde.

Lage

Das Büro befindet sich in der Trauner Innenstadt. Durch die zentrale Lage ist eine sehr gute Präsenz und Erreichbarkeit gegeben. Kostenlose Parkplätze in der Kurzparkzone sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Nahversorger wie das Bäckerei-Cafe „Resch&Frisch“, der Fleischermeister „Wegschaider“, das Naturkostfachgeschäft „Mutter Erde“, die Apotheke und vor allem der hervorragend besuchte Trauner Wochenmarkt machen den Standort für Mitarbeiter und Kunden gleichermaßen attraktiv!

Wenige Minuten zu Fuß entfernt befinden sich auch noch das Schloss Traun und die Spinnerei, genießen Sie hier Ihre Mittagspause in angenehmen Ambiente.

In wenigen Minuten erreichen Sie zu Fuß öffentliche Verkehrsmittel wie Autobusse und die Straßenbahn, der Autobahnanschluss ist auch nur 3 km entfernt.

Kosten und Dauer:

Die Heizkosten werden direkt mit dem Energielieferanten abgerechnet.

Als Nebenkosten sind die Vergebührung und die Errichtungskosten des Mietvertrages zu berücksichtigen.

Optional können Sie Freiparkplätze á € 35,83 netto/Monat anmieten.

Das Mietverhältnis ist befristet – Mietdauer nach Vereinbarung.

Fazit

Nutzen Sie diese Topgelegenheit und starten Sie los!

Ihr Konzept und Ihre Geschäftstüchtigkeit sind gefragt!

Interesse?

Wir begleiten Sie gerne – vom kostenlosen Besichtigungstermin bis zur Übergabe!

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

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 <50m
Apotheke <125m
Klinik <1.725m
Krankenhaus <7.950m

Kinder & Schulen
Kindergarten <425m
Schule <175m
Universität <5.850m

Nahversorgung
Supermarkt <75m
Bäckerei <50m
Einkaufszentrum <2.650m

Sonstige
Bank <75m
Geldautomat <75m
Post <375m
Polizei <175m

Verkehr
Bus <100m
Straßenbahn <200m
Bahnhof <1.175m
Autobahnanschluss <2.375m
Flughafen <4.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap