

# **TRAUN: GROSSZÜGIGE BÜROFLÄCHE MIT PARKPLÄTZEN, KLIMAANLAGE UND LAGER ZU MIETEN**



**Objektnummer: 4940/38**

**Eine Immobilie von Pickl Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Adresse                       | Anzengruberstraße     |
| Art:                          | Büro / Praxis         |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 4050 Traun            |
| Möbliert:                     | Teil                  |
| Nutzfläche:                   | 234,00 m²             |
| Lagerfläche:                  | 150,00 m²             |
| Zimmer:                       | 9                     |
| Bäder:                        | 2                     |
| WC:                           | 2                     |
| Stellplätze:                  | 10                    |
| Keller:                       | 150,00 m²             |
| Heizwärmebedarf:              | E 178,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,59                |
| Kaltmiete (netto)             | 1.898,00 €            |
| Kaltmiete                     | 2.498,00 €            |
| Miete / m²                    | 8,11 €                |
| Betriebskosten:               | 600,00 €              |
| USt.:                         | 499,60 €              |

## Ihr Ansprechpartner



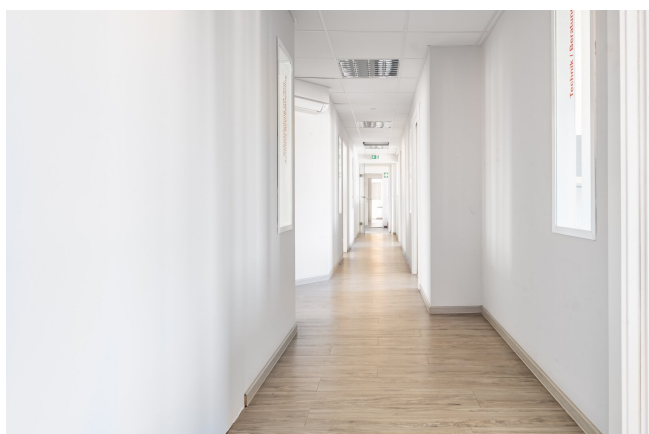
**Sabine Pickl**

Pickl Immobilien  
Wiener Bundesstraße 64  
4061 Pasching

T +43 699 123 884 24

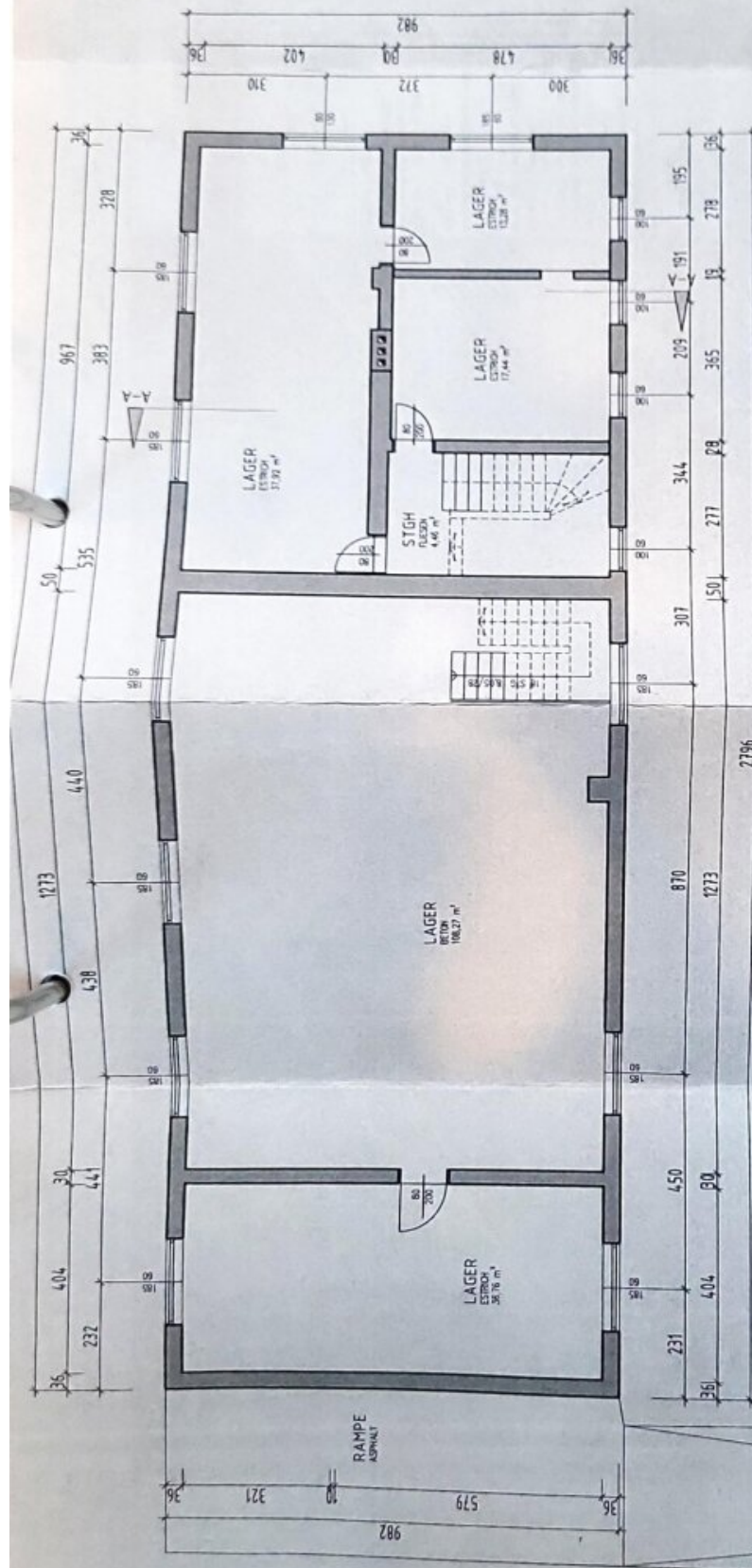




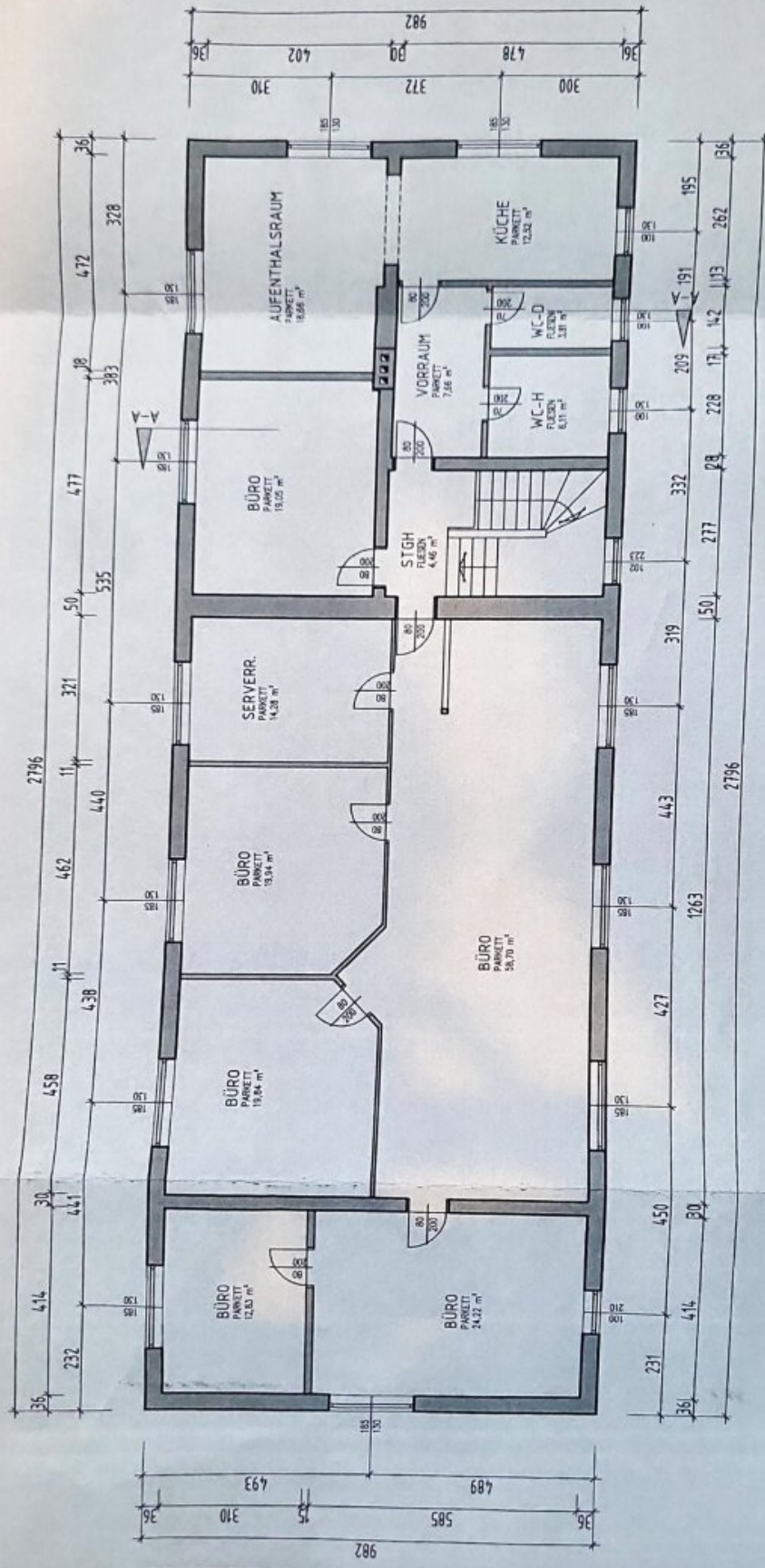








KELLERGECHOSS



# OBERGESCHOSS

# Objektbeschreibung

## **TRAUN: GEWERBEFLÄCHEN MIT LAGER UND BÜROFLÄCHEN ZU MIETEN**

Willkommen in der Anzengruberstraße 20, 4050 Traun – Ihrem neuen Unternehmensstandort mit vielseitigem Nutzungspotenzial! Dieses gepflegte Gewerbeobjekt bietet Ihnen eine seltene Kombination aus modernen Büroräumen im 1. Obergeschoss und gut erreichbarer Lagerfläche im Kellergeschoss, direkt über eine befahrbare Rampe mit Rolltor zugänglich.

### **Büroräume im 1. Obergeschoss:**

- Helle, freundliche Büroräume mit großzügiger Fensterfront
- separater Besprechungsräume / Konferenzzimmer
- Teeküche, Sanitäranlagen & Empfangsbereich inklusive
- Klimaanlage, Verkabelung für IT & Telefon vorhanden
- Fläche: ca. 234 m²,

**Büroaufteilung:** 1 Chefbüro, 3 kleine Büros, 1 Großraumbüro, 1 Konferenzraum, 1 EDV-Raum, Küche, 2 separate WCs,

**Ausstattung:** Klimaanlage, Teilmöbliert, Guter Zustand, Fernwärmeheizung

**Parkplätze:** ca. 10 Stellplätze können angemietet werden

Bezug nach Vereinbarung

### **Lagerfläche im Kellergeschoss:**

- Zugang über breite Rampe & elektrisches Rolltor

- Trockene und gut belüftete Fläche für Lager, Werkstatt oder Versand
- Stromversorgung & Beleuchtung vorhanden
- Fläche: ca. 150m<sup>2</sup>
- Miete der Lagerflächen ab ca. 5,50/m<sup>2</sup> netto

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich diese Büro/Lagerräume in bester Lage.

#### **KONDITIONEN (NETTO)**

Miete: ab EUR 8,10 / m<sup>2</sup> / Monat

Nettomiete: EUR 1898,00 / Monat

Betriebskostenpauschale: ca. EUR 2,56 / m<sup>2</sup> / ca. € 600,-Monat

Heizkosten: nach Verbrauch

Strom: nach Verbrauch

Befristung: ab 3 Jahre

Kaution: ca. 3 BMM

Provision: 3 BMM zzgl. 20% Ust.

Vertragskostenerrichtung und Vergebührung durch den Mieter einmalig

(Bei gewerblicher Nutzung und nicht vorsteuerabzugsberechtigten Mietern wird die oben angeführte Nettomiete um 20% erhöht, bei Wohnnutzung wird 10% Ust. verrechnet.)

- Nähe Stadtteil St. Martin, Unterer Flötzerweg/Anzengruberstraße
- Autobahn A7 (Salzburger Straße) ca. 3,5 km entfernt

- Öffentliche Verkehrsanbindung durch Buslinien fußläufig erreichbar
- Internationaler Flughafen Linz-Hörsching ca. 6 km
- Güter- und Personenbahnhof in kurzer Distanz

Jetzt Besichtigung vereinbaren!

Für weitere Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

**Sabine Pickl | Immobilienmaklerin**

**+43 699 123 884 24**

**[www.immobilien-pickl.at](http://www.immobilien-pickl.at)**

### **Sonstiges:**

Hinweise: Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben, Auskünfte und

Flächen, die uns von Eigentümerseite und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung

übernehmen. Der guten Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass nur im Abschlussfalle

ein Vermittlungshonorar in der Höhe von 3 % des Kaufpreises bzw. 3 Bruttomonatsmieten (bei Wohnungen

1 bzw. 2 Bruttomonatsmieten) zuzüglich 20 % Ust. für unsere Verdienstlichkeit in Rechnung gestellt wird,

sofern im Angebot nichts anderes vermerkt ist. Dieses Angebot ist freibleibend. Gemäß § 5

### Absatz 3

Maklergesetz wird darauf hingewiesen, dass Immobilien Pickl als Doppelmakler tätig ist und zwischen dem

Vermittler & dem Eigentümer ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Im Falle der Nichtvorlage des

Energieausweises gemäß EAVG seitens des Verkäufers gilt zumindest eine dem Alter und der Art des

Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Unsere Geschäftsbedingungen /

Impressum sowie unsere Datenschutzerklärung und unsere AGB finden sie auf unserer Homepage unter

[www.immobilien-pickl.at](http://www.immobilien-pickl.at). DATENSCHUTZ: Wir machen darauf aufmerksam, dass wir Ihnen möglicherweise

Informationen über gleichwertige Objekte per elektronischer Post zusenden werden. Wenn Sie dies nicht

wollen, geben Sie uns bitte Bescheid!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <250m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <5.250m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <750m

Schule <1.000m

Universität <3.250m

Höhere Schule <7.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.000m

Polizei <2.250m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap