Bürofläche mit Geschichte - 125 m² mitten in Traun



01 Titelbild

Objektnummer: 3641

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Graumannplatz 1
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	125,00 m²
Zimmer:	3
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 183,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,13
Kaltmiete (netto)	863,25 €
Kaltmiete	1.047,00 €
Betriebskosten:	183,75 €

Infos zu Preis:

Finanzamtgebühr je nach Vertragsdauer alle Preise netto zzgl. 20% USt.

Provisionsangabe:

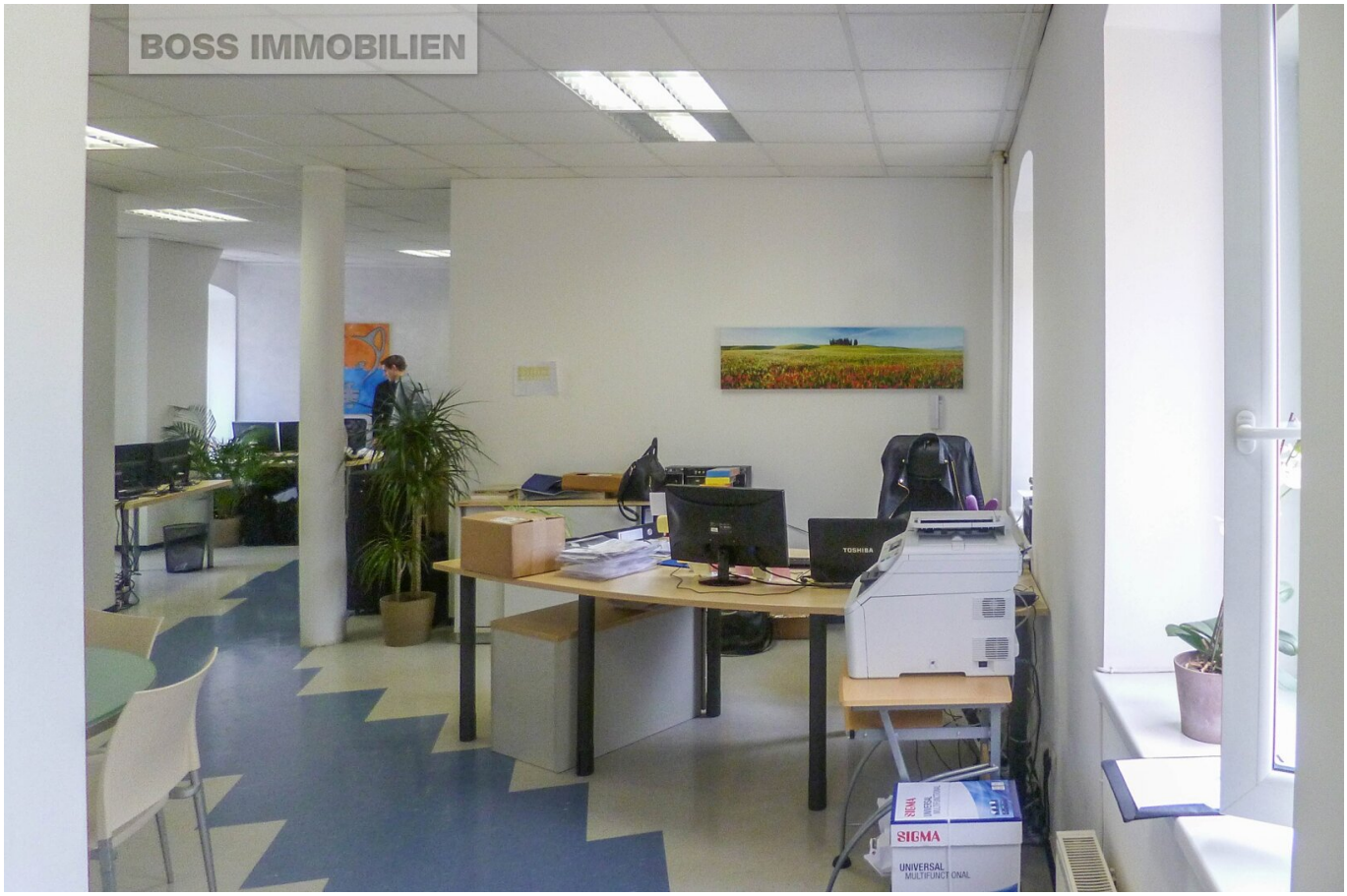
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Thomas Zitta

BOSS Immobilien GmbH
Hauptplatz 2


BOSS IMMOBILIEN
TOSHIBA
SIGMA
UNIVERSAL
MULTIFUNCTIONAL


BOSS IMMOBILIEN

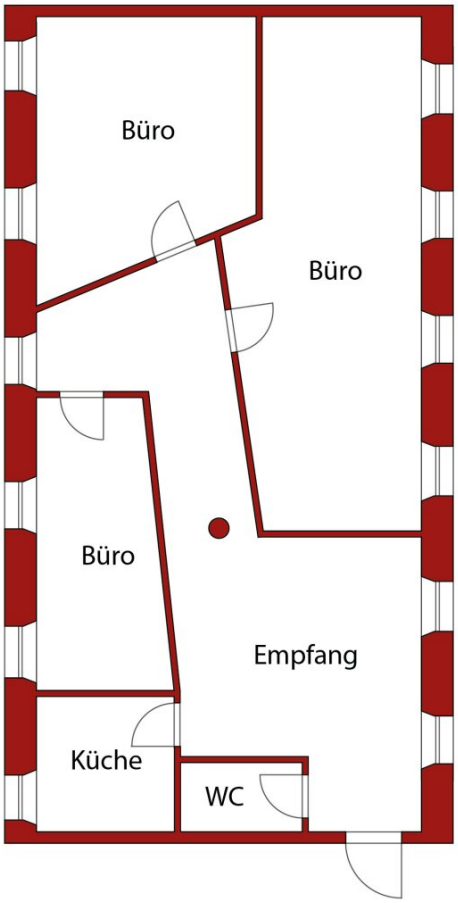

BOSS IMMOBILIEN
acer


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BELLEVUE
2026
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
Best of Service & Safety • since 2002
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
2026



BOSS IMMOBILIEN

Best of Service & Safety · since 2002

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

125 m²
Nutzfläche

3
Zimmer

Top O07

Graumannplatz 1, 4050 Traun

2.OG
1.OG
EG

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 <

Suchen Sie den idealen Standort für Ihr Büro oder Ihre Praxis? Nutzen Sie die Gelegenheit und lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf.

Auf rund 125 m² im 1. Obergeschoss eines historischen Büro- und Geschäftshauses im Herzen von Traun erwarten Sie helle, inspirierende Räume mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Ob ein freundlicher Empfangsbereich, offene Arbeitsplätze für Ihr Team, großzügige Stauraumflächen für Akten und Ordner oder ein stilvoller Besprechungsraum – gestalten Sie Ihre Arbeitsumgebung ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Eine Teeküche sowie sanitäre Anlagen sind vorhanden und sorgen für zusätzlichen Komfort. Dank moderner Deckenbeleuchtung sind alle Räume optimal ausgeleuchtet.

Die Bürofläche wird unmöbliert übergeben – so haben Sie freie Hand für Ihre individuelle Gestaltung.

Das Gebäude selbst ist ein Stück österreichischer Wirtschaftsgeschichte: Die Friedrich Graumann & Co GesmbH, Eigentümer des Hauses, feierte 2017 ihr 200-jähriges Jubiläum und schrieb hier über 150 Jahre österreichische Textilgeschichte.

Lage

Das Büro befindet sich in der Trauner Innenstadt. Durch die zentrale Lage sind Sie sehr präsent und gut erreichbar.

Im Umkreis von 3 Minuten Fußweg erreichen Sie mehrere Autobuslinien sowie die Straßenbahnverbindung Richtung Linz ebenso wie 190 kostenlose Parkplätze in der Trauner Kurzparkzone. Der Autobahnanschluss ist auch nur 3 km entfernt.

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 das Schloss Traun und die Spinnerei, genießen Sie hier Ihre Mittagspause in angenehmen Ambiente oder lassen Sie Ihren Arbeitstag noch gemütlich ausklingen.

Kosten und Dauer

Als Nebenkosten sind die Vergebührung des Mietvertrages zu berücksichtigen.

Das Mietverhältnis kann langfristig abgeschlossen werden – Mietdauer nach Vereinbarung.

Fazit

Nutzen Sie diese Topgelegenheit und starten Sie los!

Ihr Konzept und Ihre Geschäftstüchtigkeit sind gefragt!

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.

Info

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