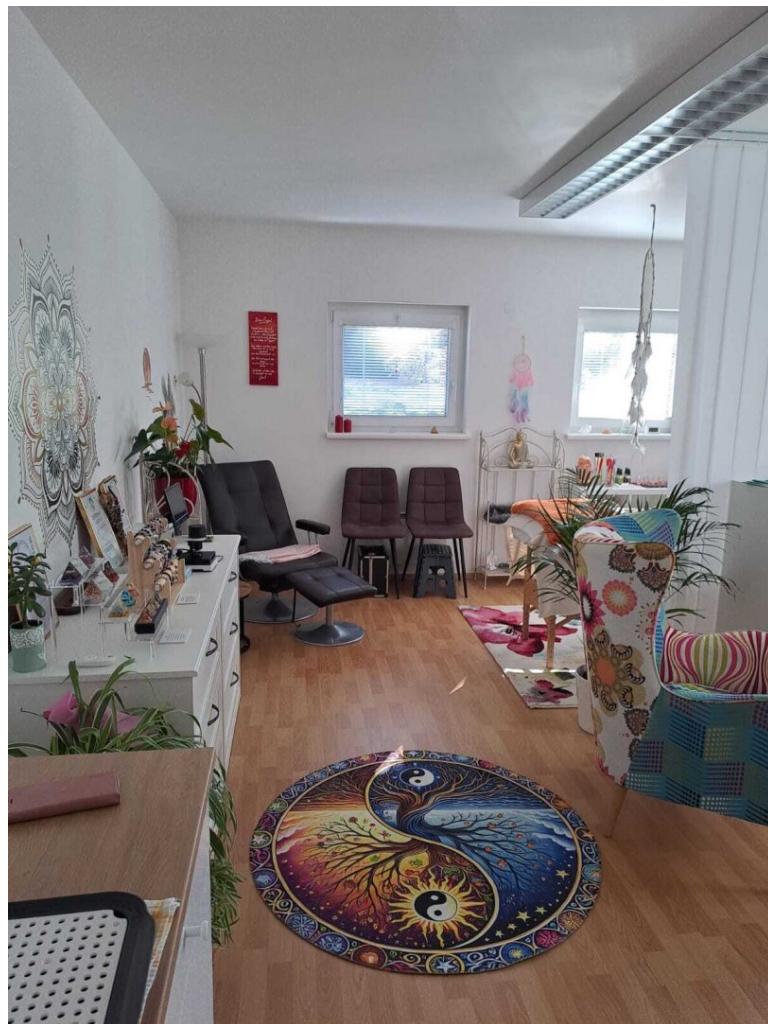


**DIREKT VOM EIGENTÜMER - BEZUGSFERTIGES,
PREISWERTES ca. 29m² STARTBÜRO/PRAXIS/STUDIO -
ab 1.2.2026**



Objektnummer: 113160

Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gölsentalstraße 161
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3160 Traisen
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	29,00 m ²
Bürofläche:	29,00 m ²
Zimmer:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Kaltmiete (netto)	280,00 €
Kaltmiete	280,00 €

Infos zu Preis:

Zzgl 20% MWSt.

Ihr Ansprechpartner



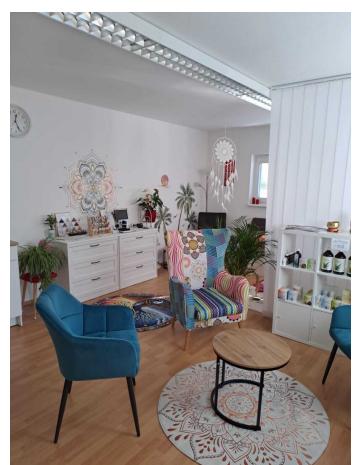
Alexander Lafenthaler

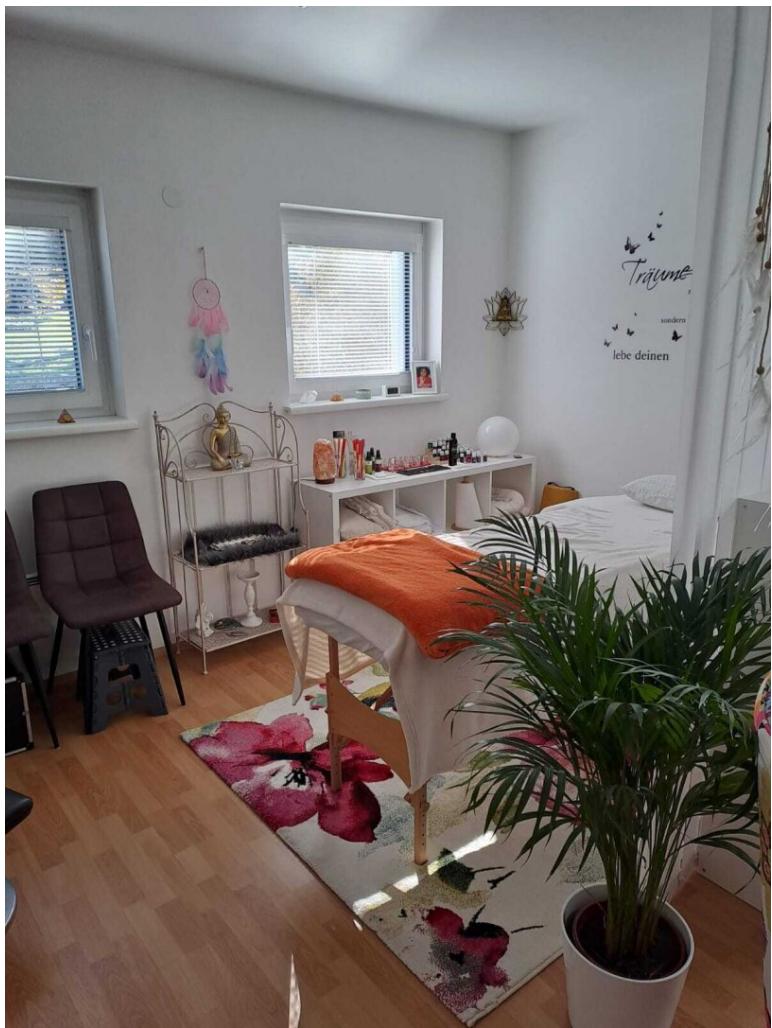
Ticon Immobilienservice
Ausstellungsstr.50/C/2.OG – Regus/Office Center
1020 Wien

T +43 664 1225007
H +43 664 1225007
F +43 1 9618101

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Objektbeschreibung

DIREKT VOM EIGENTÜMER!

Büro/Studio/Praxisraum

Mit einer Fläche von 29 m² ist dieses Büro oder Praxiszimmer ideal für Freiberufler, Therapeuten oder kleine Unternehmen, die einen professionellen Raum suchen. Gelegen in sehr guter Verkehrslage - direkt an der B 18 - inklusive einem großen Parkplatz.

(Die Liegenschaft befindet sich somit an der zukünftigen Abfahrt S34).

Befristung: unbefristet

Mietkonditionen:

Die monatlichen Kosten von nur **€ 280,-- verstehen sich inkl. Betriebskosten** (zuzüglich 20% Ust). Die individuellen Kosten für Strom und Heizung, Internet, Telefon, usw., werden direkt mit dem jeweiligen Versorger direkt abgeschlossen und verrechnet.

Zimmer: 1 Zimmer

Kaution: € 900,--

Vertrag: unbefristet

Bezug: Ab 1.2.2026

Provision: KEINE (direkt vom Eigentümer)

Ausstattung:

Neue Fenster und neuer Laminatboden, Heizung mit Pelletsofen und elektrisch möglich, Miniküche, WC. Fotos mit Einrichtungsbeispiel.

INFO: Die auf den Bildern dargestellte Einrichtung ist die Einrichtung des derzeitigen Mieters

und natürlich nicht Gegenstand der Anmietung. Das **Büro/Studio** wir bis auf die Küchenzeile unmöbliert übergeben.

Bei Interesse stehe ich Ihnen für Fragen und Besichtigungen jederzeit gerne zur Verfügung.

Herr GRUBER, Tel: [0680 / 3238326](tel:06803238326)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.300m
Apotheke <4.375m
Krankenhaus <5.675m

Kinder & Schulen

Schule <400m
Kindergarten <475m

Nahversorgung

Supermarkt <1.075m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <4.725m

Sonstige

Bank <500m
Post <1.550m
Geldautomat <1.550m
Polizei <1.550m

Verkehr

Bus <400m
Bahnhof <1.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap