

## Moderne Büro-/Praxisfläche in Top-Lage in 4050 Traun



**Objektnummer: 4940/60**

**Eine Immobilie von Pickl Immobilien**

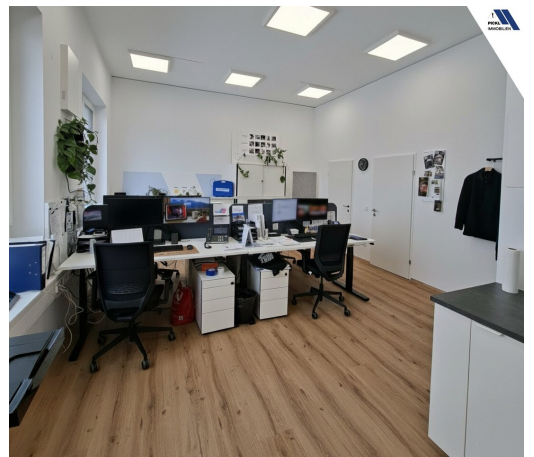
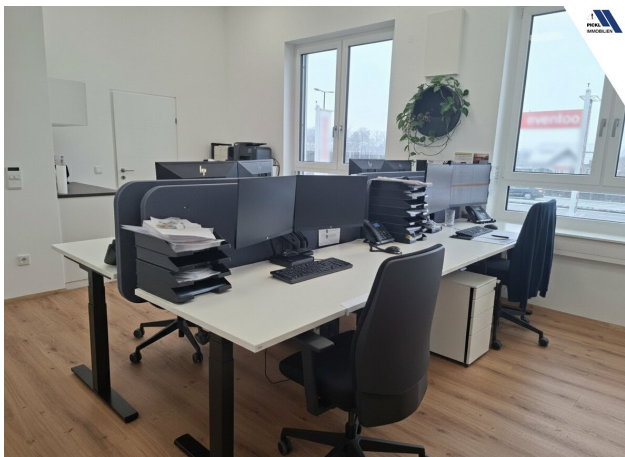
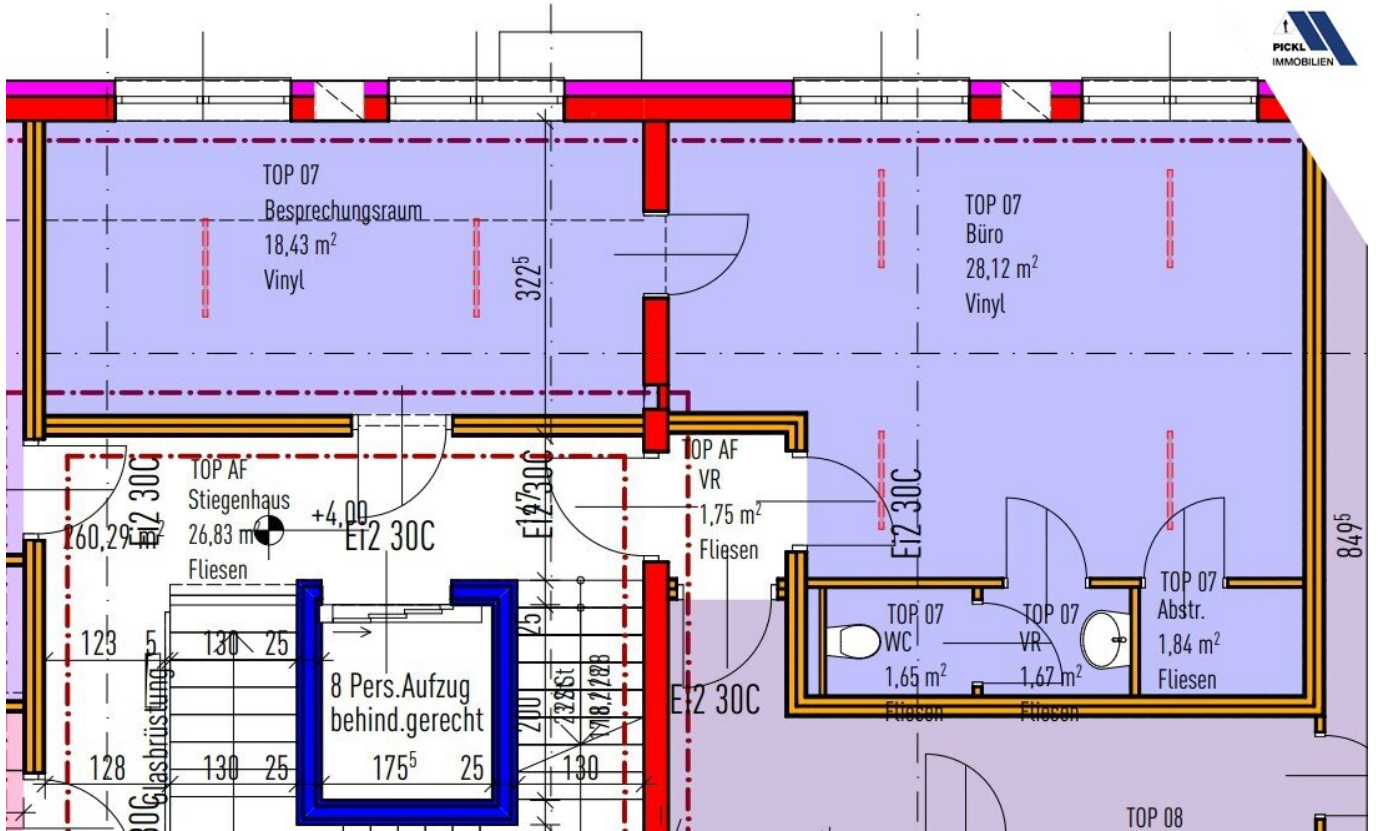
## Zahlen, Daten, Fakten

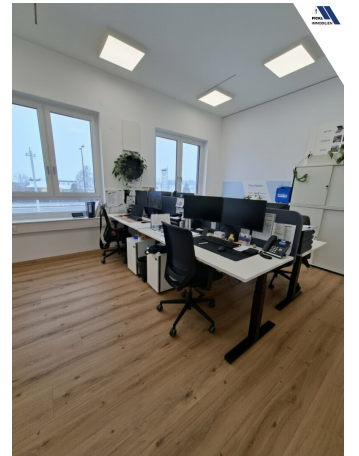
Adresse	Wiener Bundesstraße 181 / Oberer Flözerweg 96
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	51,71 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	51,71 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
WC:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 39,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,45
Kaltmiete (netto)	689,71 €
Kaltmiete	809,58 €
Miete / m <sup>2</sup>	13,34 €
Betriebskosten:	119,87 €
Heizkosten:	8,48 €
USt.:	163,61 €
Provisionsangabe:	

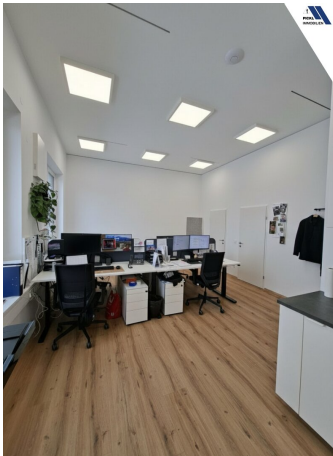
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

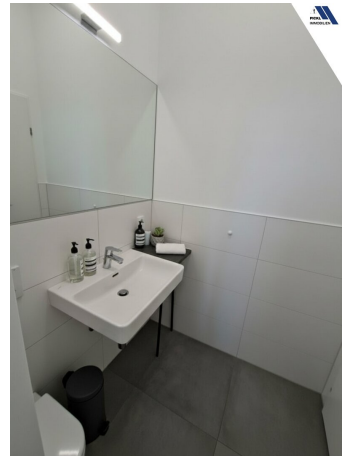
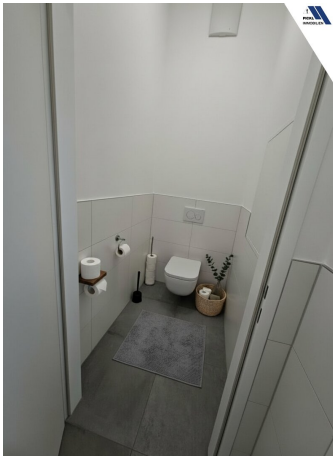
## Ihr Ansprechpartner

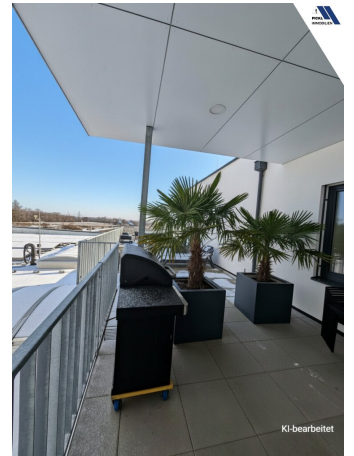






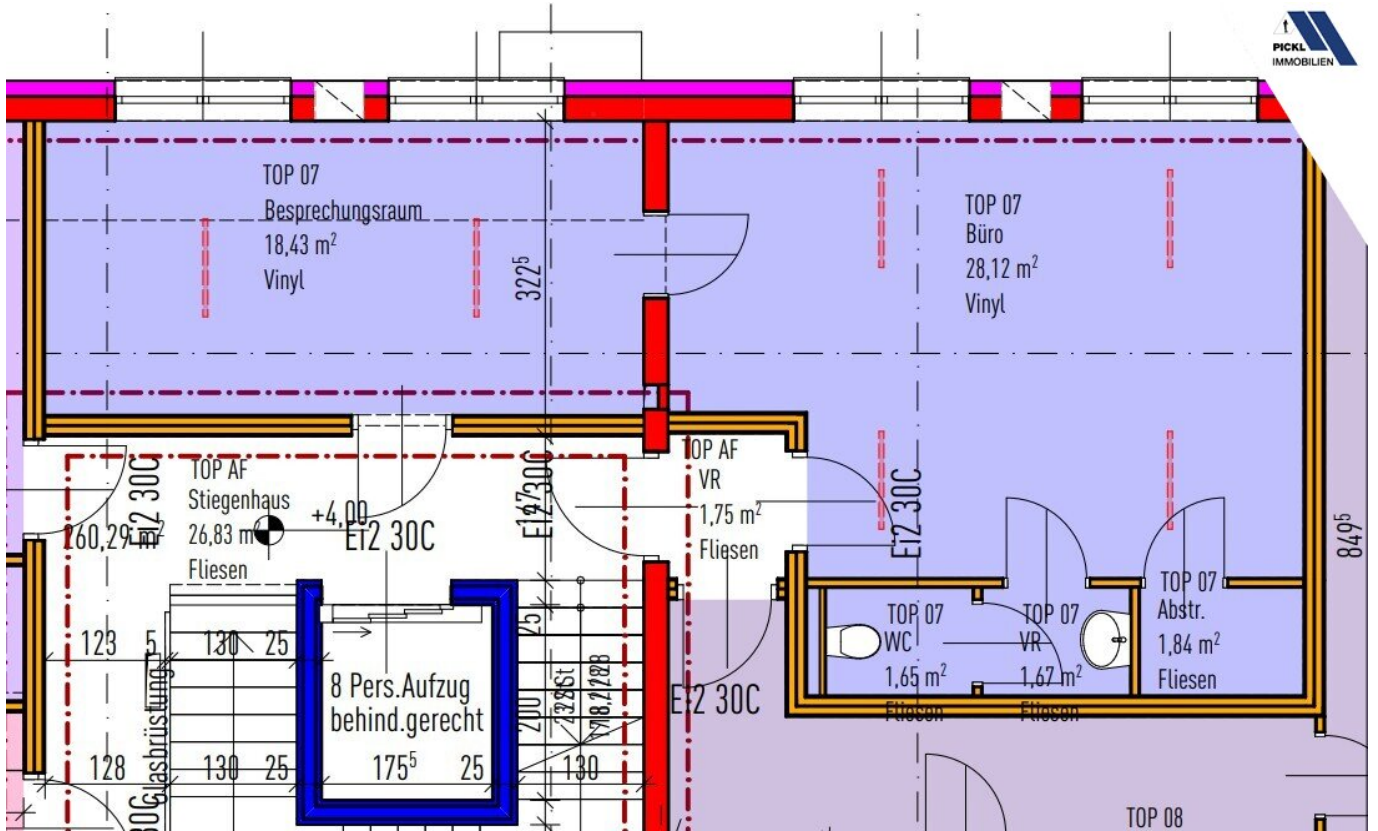












# Objektbeschreibung

## Moderne Büro/Praxis in Top Lage in 4050 Traun

Sind Sie auf der Suche nach einer modernen und funktionalen Umgebung für Ihr Unternehmen? Dann ist diese neuwertige Büro-/Praxisfläche im 1. Obergeschoss in 4050 Traun genau das Richtige für Sie!

Die Einheit besteht aus **zwei Räumen**: Ein Raum wird aktuell als **Besprechungsraum** genutzt, im zweiten Raum befinden sich **vier Arbeitsplätze**. Ergänzt wird die Fläche durch ein **WC** sowie einen **Abstellraum**, die für zusätzlichen Komfort und eine effiziente Nutzung sorgen.

Die Ausstattung überzeugt durch einen **hochwertigen, strapazierfähigen Vinylboden** sowie eine zeitgemäße **Deckenheizung und -kühlung** über eine effiziente Grundwasserwärmepumpe. Ein modernes **Zutrittssystem** sowie **Videoüberwachung** sorgen für Sicherheit und zeitgemäße Standards.

Ein **Personenaufzug** ermöglicht einen komfortablen barrierefreien Zugang. Zusätzlich stehen **zwei Stellplätze** zur Verfügung. Optional kann ein beleuchteter **Fahnenmast** als Werbefläche angemietet werden.

Die allgemein nutzbare **Dachterrasse** mit **Teeküche** bietet einen attraktiven Mehrwert und lädt zu Pausen oder informellen Gesprächen ein – in ruhiger Lage mit Blick ins Grüne.

Die Lage punktet durch die unmittelbare Nähe zur **PlusCity** sowie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung über die **B1** und die **Umfahrung Traun**. Die umliegenden Städte **Linz, Traun, Ansfelden, Marchtrenk** und **Wels** sowie die Autobahnanschlüsse in Richtung **Salzburg** und **Passau** sind rasch erreichbar.

### Highlights Ausstattung:

- **Strapazierfähiger Vinylboden** für eine pflegeleichte und ansprechende Gestaltung
- **Grundwasserwärmepumpe** für effiziente Heiz- und Kühlmöglichkeiten
- **Optional beleuchteter Fahnenmast** für erhöhte Sichtbarkeit und Werbung
- **Deckenkühlung und -heizung** für ein angenehmes Raumklima das ganze Jahr über

- **Videoüberwachung** für Ihre Sicherheit und die Ihrer Mitarbeiter
- **Modernes Zutrittssystem** für kontrollierten Zugang zu den Räumlichkeiten
- **Raffstores** zur optimalen Lichtregulierung und Sichtschutz
- **Terrassennutzung mit Allgemeinteekeüche** für entspannte Pausen und informelle Gespräche
- **Geringe Betriebskosten**, die Ihre monatlichen Ausgaben reduzieren
- **Glasfaserkabel** für schnelles Internet und optimale Datenverbindungen
- **Gäste-Wlan** am Standort für Besucher und Klienten

Diese Highlights machen die Büro-/Praxisfläche zu einem idealen Arbeitsumfeld für Ihr Unternehmen!

Diese hochwertige Ausstattung sorgt dafür, dass Sie in einem modernen und komfortablen Arbeitsumfeld tätig sein können!

**Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin** und überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Büro-/Praxisfläche!

**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 <1.750m  
Apotheke <1.750m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <8.250m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.500m  
Universität <5.750m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.250m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.750m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.250m  
Bahnhof <2.750m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap