

## Attraktives Geschäftslokal | Graumann Lofts



**Objektnummer: 3758**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Bahnhofstraße 10                 |
| Art:                          | Einzelhandel                     |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4050 Traun                       |
| Baujahr:                      | 2022                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Nutzfläche:                   | 46,99 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 1                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,83                           |
| Kaltmiete (netto)             | 647,00 €                         |
| Kaltmiete                     | 647,00 €                         |
| Infos zu Preis:               |                                  |

Miete versteht sich netto zzgl. 20% USt. Die angegebenen Preise sind exkl. Betriebskosten

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

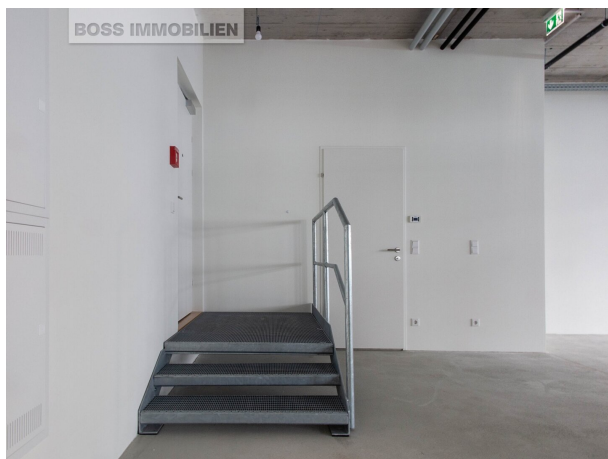
## Ihr Ansprechpartner



Ing. Thomas Zitta

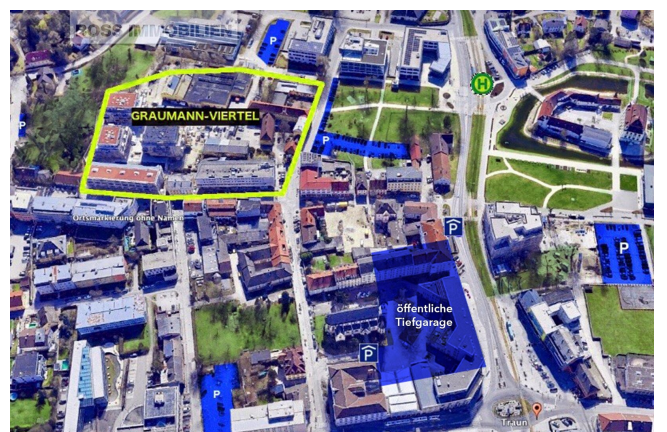














Ihr Ansprechpartner:

**Ing. Thomas Zitta, BA**

+43 664 85 85 218

[tz@bossimmobilien.at](mailto:tz@bossimmobilien.at)

Weitere Immobilien-Angebot auf   !



# Objektbeschreibung

## > Traun | Geschäftslokal | Mieten <

**Die Graumann-Lofts im Erdgeschoss sind moderne, nutzungsoffene Räume für Ihre Geschäftstätigkeit.**

Sie haben eine starke Geschäftsidee und suchen den idealen Standort dafür?

Dieses Geschäftslokal im Erdgeschoss der Graumann-Lofts bietet beste Voraussetzungen für Ihren erfolgreichen Auftritt.

Die Einheit überzeugt mit einem barrierefreien Zugang, rund 47 m<sup>2</sup> Nutzfläche und einer beeindruckenden Raumhöhe von ca. 3 Metern. Eine moderne Nasszelle mit Dusche, Waschbecken und WC ist selbstverständlich vorhanden.

Besonderes Highlight ist die großzügige Schaufensterfront entlang der Trauner Einkaufsstraße: Hier rücken Sie Ihre Produkte und Dienstleistungen wirkungsvoll ins Blickfeld – sichtbar, präsent und einladend.

Das neuwertige Gebäude liegt in absoluter Zentrumslage und punktet mit hoher Frequenz. Die Lofts in den oberen Geschoßen sowie rund 90 neue Wohnungen im Graumann-Viertel sorgen für lebendiges Umfeld und kaufkräftige Laufkundschaft. Zusätzlich ist Traun Standort zahlreicher nationaler und internationaler Großunternehmen – ein Umfeld, das wirtschaftliche Stärke und Potenzial vereint.

### **Top-Argumente der Geschäftslokale:**

- Sanitärbereich mit Dusche, WC und Waschbecken
- Boden: versiegelter Estrich, Fliesen im Sanitärbereich
- Heizung: Fernwärme, Konvektoren
- Kühlung: Konvektoren mit Wasser-Wasser-Kälteaggregat mittels Grundwasserbrunnen
- Tiefgaragen-Stellplätze, Oberflächenstellplätze, Fahrradabstellplätze
- Leuchtschilder vor jedem Geschäftseingang
- flexible Vertragsdauer (Mindestvertragsdauer 1 Jahr)



- Untervermietung ausdrücklich erlaubt
- sehr gute Infrastruktur vor der Haustür
- Geschäftslokal schon ab € 647,- netto exkl. BK

## **Lage**

Rund um die Graumann-Lofts sind in unmittelbarer Nähe Post, Banken, Stadtamt und das Bezirksgericht. Straßenbahn, Zug und Bus fahren fast direkt vor der Haustüre los. Die Nähe zum Flughafen und die gute Erreichbarkeit sowohl mit dem PKW als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln verstärken diesen Standort. Auch Nahversorger, Gastronomie und medizinische Versorgung sind direkt vor Ort. Für Selbstständige bieten die 26.000 Unternehmen im Umkreis ein starkes ökonomisches Netzwerk aus zukünftigen Partnern und Kunden.

Direkt neben den Lofts ergänzen drei moderne Stadthäuser das Ensemble – eingebettet in eine grüne Ruheoase mit hoher Aufenthaltsqualität. Das neu entwickelte, zukunftsorientierte Stadtviertel verbindet Wohnen und Arbeiten auf ideale Weise: Rund 300 Menschen haben hier ihr Zuhause gefunden, etwa 150 gehen im Viertel ihrer beruflichen Tätigkeit nach..

## **Kosten und Dauer**

Die angegebenen Preise verstehen sich exkl. Betriebskosten

Die Heiz- und Kühlkosten werden direkt über Zähler ermittelt und entsprechend nach Verbrauch abgerechnet.

Als Nebenkosten ist die Vergebührung des Mietvertrages zu berücksichtigen. Diese richtet sich flexibel nach der Dauer des Mietvertrages.

Wir können Ihnen eine flexible Vertragsdauer anbieten. Die Mindestvertragsdauer beträgt 1 Jahr.

Eine Untervermietung der Räumlichkeiten ist ausdrücklich erlaubt und auch erwünscht.

## **Fazit**

Nutzen Sie diese Topgelegenheit und starten Sie los!

Ihr Konzept und Ihre Geschäftstüchtigkeit sind gefragt!

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) - <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 <150m

Apotheke <200m

Klinik <1.625m

Krankenhaus <7.850m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <300m

Schule <250m

Universität <5.725m



Höhere Schule <9.925m

**Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <2.575m

**Sonstige**

Bank <100m

Geldautomat <100m

Post <400m

Polizei <225m

**Verkehr**

Bus <25m

Straßenbahn <300m

Bahnhof <1.075m

Autobahnanschluss <2.425m

Flughafen <4.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap