Hochwertiges Geschäftslokal inkl. 6 Parkplätzen in Traun



Objektnummer: 3804

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neubauerstraße 58
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	1970
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	133,00 m²
Zimmer:	1
WC:	1
Stellplätze:	6
Keller:	5,65 m²
Heizwärmebedarf:	C 73,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Kaltmiete (netto)	1.495,00 €
Kaltmiete	1.495,00 €

Infos zu Preis:

Freiparkplätze: 6x vor dem Haus - 191,67 netto BK: 63,33 netto Preise zzgl. 20% USt.

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Thomas Zitta


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN

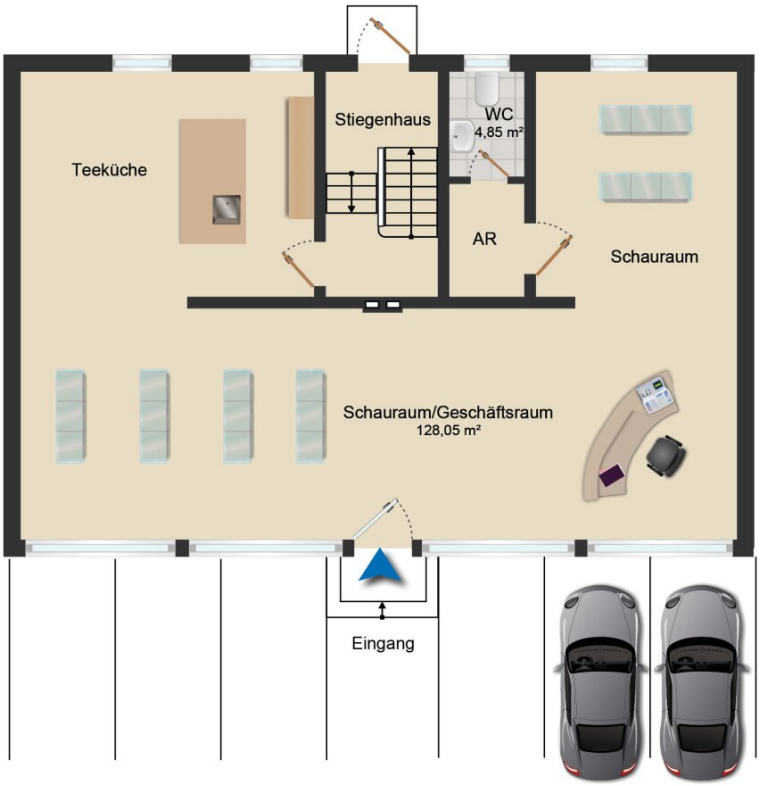

BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BELLEVUE
Best Property Agents
2026
ÖGVS | Gesellschaft für Verbraucherstudien GmbH
ögvs.at
GEPRÜFTE QUALITÄT
HERAUSRAGENDER MAKLER 2025
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

133 m²	1	6
Nutzfläche	Raum	Freiparkplätze

Geschäftslokal

Neubauerstraße 58, 4050 Traun

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 | Geschäftslokal | Mieten <

Sind Sie auf der Suche nach einem modernen, hellen Geschäftslokal, in dem Sie Ihre Ideen sichtbar machen und weiterentwickeln können? Dann biete ich Ihnen genau dafür den passenden Raum: lichtdurchflutete, großzügige Räumlichkeiten in unmittelbarer Nähe des Trauner Hauptplatzes.

Auf rund 132 m² Nutzfläche eröffnet sich Ihnen viel Gestaltungsspielraum. Die Fläche lässt sich flexibel an Ihre Bedürfnisse anpassen und bei Bedarf auch verändern. Besonders ins Auge fallen die großen Fensterfronten mit einer Gesamtlänge von etwa 13 Metern – ideal, um Ihre Produkte oder Dienstleistungen wirkungsvoll in Szene zu setzen und maximale Sichtbarkeit zu schaffen.

Das Geschäftslokal überzeugt nicht nur optisch, sondern auch funktional. Eine elegante Teeküche ist gegen Ablöse vorhanden, ergänzt durch einen praktischen Abstellraum sowie ein barrierefreies WC. Für angenehme Lichtverhältnisse sorgen zahlreiche Deckenlampen, während Außenjalousien an sonnigen Tagen für die gewünschte Beschattung sorgen.

Ein weiterer Pluspunkt: Direkt vor dem Haus stehen Ihnen und Ihren Kundinnen und Kunden **sechs Freiparkplätze** zur Verfügung – komfortabel und unkompliziert. Ein Geschäftslokal, das Raum für Ideen bietet und gleichzeitig mit durchdachter Ausstattung punktet.

Vorteile des Geschäftslokals:

– 133 m² Nutzfläche im Erdgeschoss

– 5,65 m² Kellerfläche

– 13 m Auslage dank großer Fenster

– hochwertiges Lichtkonzept (Deckenleuchten und indirekte Beleuchtung) vorhanden (gegen Ablöse)

– barrierefreies WC

– moderne Teeküche (gegen Ablöse)

– 6 Freiparkplätze vor der Haustür

– **Vermietung an Mieter mit unechter Steuerbefreiung (Ärzte, Kleinunternehmer) möglich**

Lage

Dieser Firmenstandort befindet sich in der Nähe des Trauner Stadtzentrums. Mit der Straßenbahn sowie der Anbindung an den übrigen öffentlichen Verkehr sowie mit dem Auto ist Ihr neuer Standort von überall gut erreichbar.

Etliche renommierte Trauner Unternehmen schätzen diesen Wirtschaftsstandort seit vielen Jahren.

Kosten und Dauer:

Die Heizkosten werden direkt mit dem Versorgungsunternehmen abgerechnet.

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

Fazit

Alles in allem, die perfekte Ausgangsbasis für Ihre Geschäftsidee!

Egal ob Praxis, Büro oder Ordination – vieles ist möglich.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Info

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <675m
Apotheke <725m
Klinik <2.250m
Krankenhaus <8.450m

Kinder & Schulen
Kindergarten <300m
Schule <700m
Universität <6.200m

Nahversorgung
Supermarkt <775m
Bäckerei <600m
Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige
Bank <575m
Geldautomat <575m
Post <625m
Polizei <675m

Verkehr
Bus <275m
Straßenbahn <600m
Bahnhof <1.950m
Autobahnanschluss <2.725m
Flughafen <3.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap