TOP-Geschäftslokal - 89 m²



Objektnummer: 3963

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leondinger Straße 56
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	89,00 m²
Lagerfläche:	20,00 m²
Bürofläche:	69,00 m²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaltmiete (netto)	932,60 €
Kaltmiete	1.274,97 €
Betriebskosten:	342,37 €

Infos zu Preis:

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

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Thomas Zitta


BOSS IMMOBILIEN
KUNDEN WC


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN

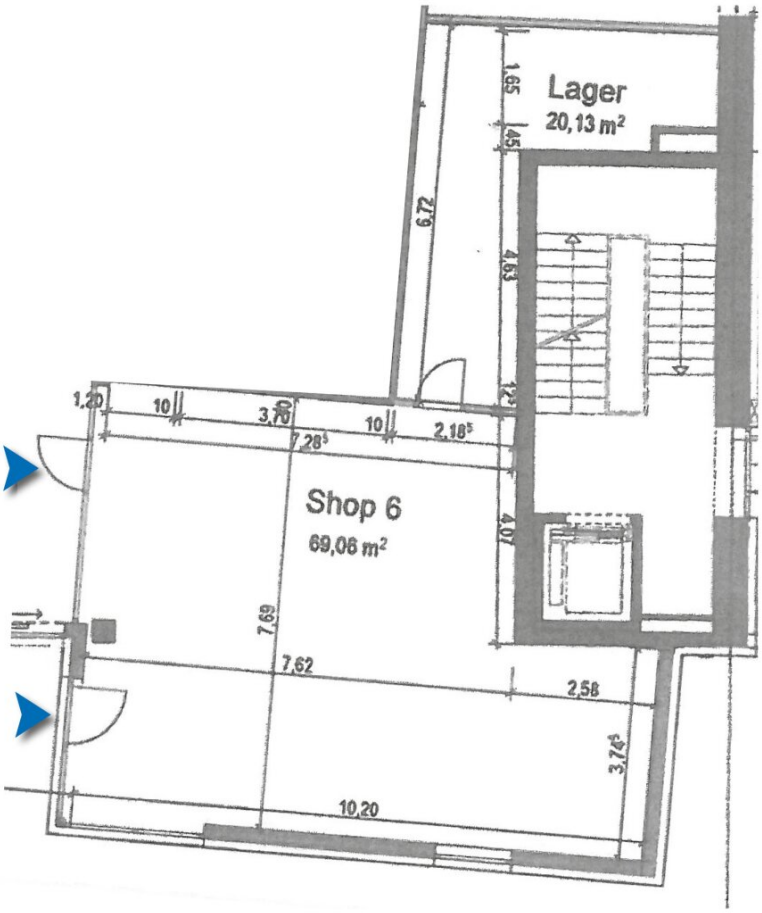

BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BELLEVUE
Best Property Agents
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



DG
3. OG
2. OG
1. OG
EG

BOSS IMMOBILIEN
Beratung · Organisation · Service · Sicherheit

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

89 m² Nutzfläche | 2 Zimmer | 55 m² Freifläche

Top G6

Leondingerstraße 56, 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 | Geschäft | Mieten <

Hell, freundlich und vielseitig nutzbar: Dieses attraktive Geschäftslokal befindet sich in einem modernen Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von St. Martin und bietet Ihnen beste Voraussetzungen für unterschiedlichste Geschäftskonzepte.

Auf rund **89 m² Nutzfläche im Erdgeschoss** stehen Ihnen ein großzügiger Verkaufs- bzw. Geschäftsraum, ein zusätzlicher abgetrennter Raum sowie ein Lager zur Verfügung. Ob **Praxis, Büro, Friseursalon, Studio oder kleiner Shop** – die Räumlichkeiten lassen sich flexibel an Ihre Anforderungen anpassen.

Ein besonderes Plus ist die **55 m² große Freifläche direkt vor dem Eingang**. Sie bietet zusätzlichen Platz für Kunden, Präsentationen oder eine ansprechende Gestaltung des Eingangsbereichs.

Für angenehmes Arbeiten ist bereits gesorgt: **Deckenstrahler und eine Klimaanlage** sind vorhanden, ebenso die erforderlichen **Anschlüsse für eine Küche**. Für Ihre Kunden stehen **Parkplätze direkt vor dem Haus** zur Verfügung.

Das Geschäftslokal ist **sofort verfügbar** und wartet darauf, mit Ihrer Geschäftsidee belebt zu werden.

Zusätzlich können auch noch Parkplätze in der Tiefgarage angemietet werden.

Punkt für Punkt Ihr Vorteil:

- ca. **89 m² Nutzfläche im EG**
- großer Geschäftsraum
- zusätzlicher abgetrennter Raum
- Lager
- ca. **55 m² Freifläche vor dem Eingang**

- Klimaanlage und Deckenstrahler
- Küchenanschlüsse vorhanden
- Kundenparkplätze direkt vor dem Haus
- **sofort anmietbar**

Lage

Zahlreiche Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Durch die zentrale Lage ist eine sehr gute Erreichbarkeit und ebenso eine hohe Frequenz gewährleistet.

Kostenlose Parkplätze für Kunden sind vor dem Haus vorhanden.

In wenigen Minuten erreichen Sie zu Fuß öffentliche Verkehrsmittel wie Autobusse und die Eisenbahn.

Kosten und Befristung

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärme. Die Heizkosten werden direkt mit dem Anbieter verrechnet.

Das Geschäftslokal ist sofort anmietbar und das Mietverhältnis ist langfristig für eine Dauer von 3 - 10 Jahren möglich.

Interesse?

Ich begleite Sie gerne – vom kostenlosen Besichtigungstermin bis zur Übergabe!

Rufen Sie mich jetzt unter **0664/8585218** an und sichern Sie sich Ihren unverbindlichen Besichtigungstermin!

Schöne Grüße

Ihr Thomas Zitta

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Die Informationen wurden nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber zur Verfügung gestellt. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung fällt die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % USt. an. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber kein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

Info

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <50m
Apotheke <525m
Klinik <1.025m
Krankenhaus <5.325m

Kinder & Schulen
Schule <400m
Kindergarten <1.125m
Universität <3.425m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <50m
Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <1.975m

Sonstige
Bank <300m
Geldautomat <300m
Post <2.075m
Polizei <2.375m

Verkehr
Bus <50m
Straßenbahn <1.825m
Bahnhof <350m
Autobahnanschluss <2.675m
Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap