Ihr Gastro-Standort im Herzen von Traun



Objektnummer: 3973

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofstraße 10
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	80,00 m²
Zimmer:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaltmiete (netto)	1.097,00 €
Kaltmiete	1.097,00 €

Infos zu Preis:

Alle Preise sind exkl. USt. BK: 198,15 € HK: 48,87 € Kühlung: 9,16 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Thomas Zitta

BOSS Immobilien GmbH


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN
GRAUMANN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN

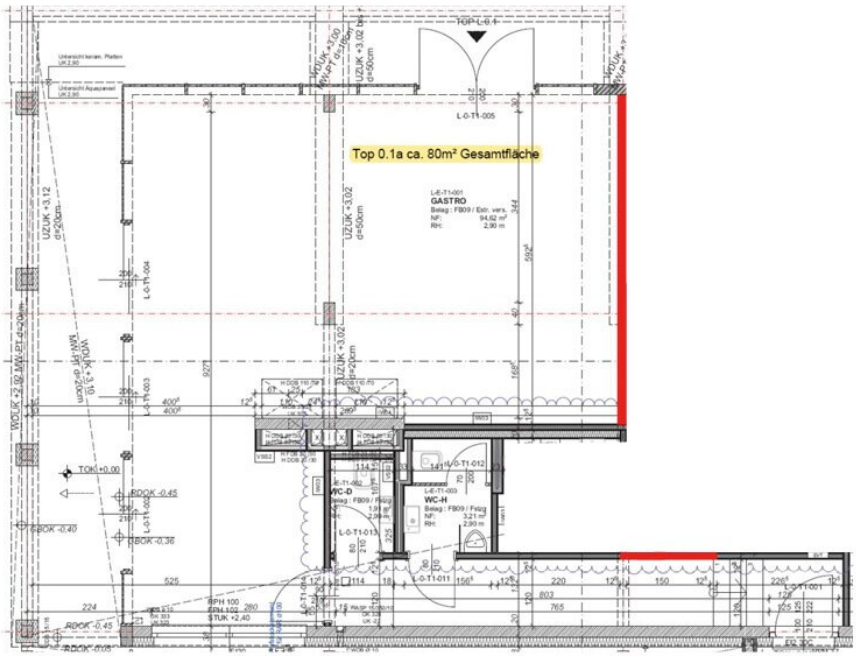

BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN
E03
E04


GRAUMANN-VIERTEL
öffentliche
Tiefgarage


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

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

80 m²
Nutzfläche

3
Zimmer

Top 01a

Bahnhofstr 10, 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 | 80 m² Gastrofläche | Café & Bistro | Mieten <

Ihr neues Café oder Bistro im Herzen von Traun – mitten im Graumann-Viertel, wo Wohnen, Arbeiten und Genießen aufeinandertreffen!

80 m² Gastrofläche, zahlreiche potenzielle Stammgäste direkt vor der Haustüre und beste Voraussetzungen für Ihr Gastronomiekonzept!

Sie träumen vom eigenen Café, einem gemütlichen Bistro, einem modernen Frühstücks- und Mittagslokal oder einer coolen Cocktailbar? Dann könnte diese Geschäftsfläche im Erdgeschoss der Graumann-Lofts genau der richtige Standort für Sie sein!

Die rund **80 m² große, barrierefrei zugängliche Gewerbefläche** bietet mit ihrer großzügigen Schaufensterfront, einer Raumhöhe von ca. 3 Metern und ihrer zentralen Lage eine attraktive Grundlage für unterschiedlichste Gastronomiekonzepte.

Ob gemütliches Kaffeehaus, Frühstückscafé, Bistro, Snack-Bar oder ein modernes Take-away-Konzept mit frischen, kalten Speisen, Snacks und kleinen Köstlichkeiten – hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre gastronomischen Ideen zu verwirklichen.

Besonders attraktiv: **Eine Gastraumabluft ist bereits vorhanden!** Die dafür erforderliche Lüftungsanlage befindet sich am Dach des Gebäudes und ist bereits im Mietzins inkludiert. Auch eine **Außenbestuhlung entlang der Fassade** ist grundsätzlich möglich und bietet zusätzliches Potenzial für ein einladendes Café-Ambiente.

Ihre Kundschaft? Ist bereits da!

Ein Standort lebt von seinen Menschen – und davon gibt es im Graumann-Viertel jede Menge!

Die Graumann-Lofts sind bereits zu rund **95% vermietet**. In den oberen Geschoßen befinden sich zahlreiche Büros, Dienstleistungsunternehmen und weitere Gewerbebetriebe. Deren Mitarbeiter, Kunden und Besucher bilden eine interessante Zielgruppe für den täglichen Kaffee, ein schnelles Frühstück oder eine unkomplizierte Mittagspause.

Direkt hinter den Lofts befinden sich zudem drei moderne Wohngebäude mit insgesamt rund **90 Wohnungen**. Ein zusätzliches Potenzial für Stammgäste, die ihren Kaffee, das Frühstück am Wochenende oder einen gemütlichen Nachmittag im Café gerne direkt vor der Haustüre genießen.

Auch das umliegende Stadtgebiet von Traun ist von zahlreichen Unternehmen und

Arbeitsplätzen geprägt. Gerade für ein **Frühstücks-, Mittags- oder Snackkonzept** bietet dieses wirtschaftlich aktive Umfeld interessante Möglichkeiten.

Hier treffen Büroalltag, Wohnen, Einkaufen und Freizeit unmittelbar aufeinander – eine attraktive Ausgangslage für einen gut besuchten gastronomischen Treffpunkt.

Die wichtigsten Highlights auf einen Blick:

- Rund **80 m² Gastro- bzw. Geschäftsfläche** im Erdgeschoß

- Ideal für Café, Bistro, Frühstückslokal, Snacks oder Take-away

- **Gastraumabluft bereits vorhanden** – Lüftungsanlage am Dach, im Mietzins inkludiert

- **Außenbestuhlung entlang der Fassade grundsätzlich möglich**

- Große Schaufensterfront mit guter Sichtbarkeit

- Barrierefreier Zugang

- Raumhöhe von ca. 3 Metern

- Sanitärbereich mit getrennten WC´s und Waschbecken

- Boden: versiegelter Estrich, Fliesen im Sanitärbereich

- Heizung über Fernwärme und Konvektoren

- Tiefgaragen-, Oberflächen- und Fahrradabstellplätze im Gebäude bzw. Umfeld

- Möglichkeit zur Anbringung eines Leuchtschildes beim Geschäftseingang

- Flexible Vertragsdauer, Mindestvertragsdauer 1 Jahr

- Zentrale Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur und öffentlicher Verkehrsanbindung

Technische Voraussetzungen für die Gastronomie

Die Fläche bietet bereits wichtige technische Grundlagen für eine gastronomische Nutzung.

Gastraumlüftung:

Eine bestehende Abluftanlage für den Gastraum ist vorhanden. Die Lüftungstechnik befindet sich am Dach und ist im vereinbarten Mietzins bereits berücksichtigt.

Küchenabluft:

Eine separate Küchenabluft bzw. eine vollständig ausgestattete Gastronomieküche ist derzeit nicht vorhanden. Für die Herstellung einer Küchenabluft steht jedoch grundsätzlich ein freier Schacht bis über das Dach zur Verfügung. Eine entsprechende Installation kann bei Bedarf auf Kosten des Mieters und vorbehaltlich der erforderlichen technischen und behördlichen Genehmigungen erfolgen.

Damit eignet sich die Fläche besonders für Gastronomiekonzepte mit Kaffee, Getränken, Frühstück, kalten Speisen, Snacks und kleineren Imbissen. Weiterführende Konzepte mit warmer Küche sind nach Prüfung und Herstellung der erforderlichen Voraussetzungen grundsätzlich denkbar.

Die konkrete gastronomische Nutzung sowie allfällig erforderliche Adaptierungen und behördliche Genehmigungen sind vom jeweiligen Betriebskonzept abhängig.

Lage – mitten im lebendigen Graumann-Viertel

Die Graumann-Lofts befinden sich in zentraler Lage von Traun, direkt an der Einkaufsstraße und in unmittelbarer Nähe zu Post, Banken, Stadtamt und Bezirksgericht.

Straßenbahn, Zug und Bus sind bequem erreichbar. Auch mit dem PKW ist der Standort ausgezeichnet erschlossen.

Das moderne Graumann-Viertel verbindet Gewerbe, Büros, Dienstleistungen und Wohnen auf kurzen Wegen. Die benachbarten Wohngebäude, zahlreiche Arbeitsplätze sowie die umliegenden Betriebe schaffen ein lebendiges Umfeld mit Potenzial für regelmäßige Besuche.

Ein Kaffee vor Arbeitsbeginn, ein schneller Snack zwischendurch, ein Mittagessen mit Kollegen oder eine gemütliche Pause am Nachmittag – genau dafür könnte Ihr neues Lokal zum beliebten Treffpunkt werden.

Kosten und Vertragsdauer

Die angegebenen Mietpreise verstehen sich exklusive Betriebskosten.

Die Heiz- und Kühlkosten werden über eigene Zähler ermittelt und verbrauchsabhängig abgerechnet.

Als Nebenkosten ist die Vergebührung des Mietvertrages zu berücksichtigen. Diese richtet sich nach der vereinbarten Vertragsdauer.

Eine flexible Vertragsgestaltung ist möglich. Die Mindestvertragsdauer beträgt ein Jahr. Eine Untervermietung der Räumlichkeiten ist ausdrücklich erlaubt.

Fazit – Ihr Gastronomiekonzept trifft auf einen Standort mit Potenzial!

80 m², eine bestehende Gastraumabluft, mögliche Außenbestuhlung und zahlreiche potenzielle Gäste aus Büros, Unternehmen und Wohnungen direkt vor der Haustüre.

Ob charmantes Café, modernes Bistro oder unkomplizierter Mittagstreffpunkt – die Graumann-Lofts bieten Ihnen eine interessante Gelegenheit, Ihre gastronomischen Ideen an einem zentralen Standort in Traun umzusetzen.

Sie haben das Konzept – hier finden Sie die passende Fläche dazu!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und zeige Ihnen die Räumlichkeiten gerne bei einer persönlichen Besichtigung.

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Sämtliche Informationen wurden nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber übernommen. 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 wird die angeführte Provision in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten zuzüglich 20 % USt. zur Zahlung fällig. Zwischen dem Vermittler und dem Abgeber besteht 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

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.

Info

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