# Zentral, startklar und flexibel nutzbar - 66 m² Bürofläche




**Objektnummer: 3994**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Linzerstraße 12 |
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4050 Traun |
| **Baujahr:** | 1977 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 64,33 m² |
| **Bürofläche:** | 64,33 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **WC:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | 48,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 1,57 |
| **Kaltmiete (netto)** | 553,34 € |
| **Kaltmiete** | 677,50 € |
| **Betriebskosten:** | 124,16 € |

**Infos zu Preis:**

alle Preise netto excl. USt. HK: € 63,04 Strom: € 50,00 TG-Platz optional: € 100,00 €

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nadine Ratschiller**


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN

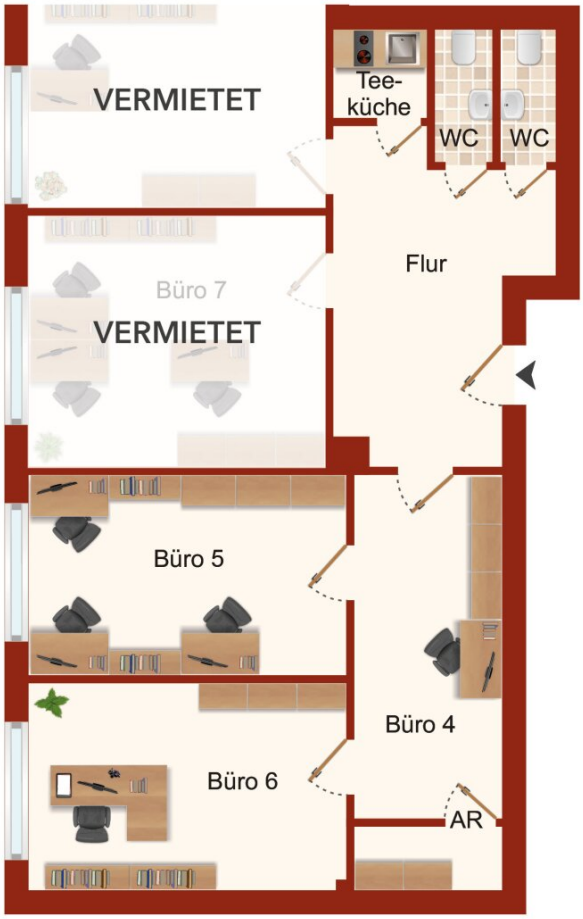

BOSS IMMOBILIEN


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:
Nadine Ratschiller
+43 699 166 33 665
nr@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

64 m² Nutzfläche

3 Zimmer

**Top 1.2c**

Linzerstraße 12, 4050 Traun

5. OG
4. OG
3. OG
2. OG
1. OG
EG

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 | Büro | Mieten <**

Dieses vielseitig nutzbare Objekt im 1. Obergeschoss eines Geschäftsgebäudes wartet darauf, wieder mit Leben gefüllt zu werden. Ob als Büro, Praxis oder für andere gewerbliche Zwecke – hier finden Sie die passende Umgebung, um Ihre Pläne erfolgreich umzusetzen.

Auf rund 64 m² stehen Ihnen drei Räume unterschiedlicher Größe zur Verfügung, die sich flexibel an Ihre Anforderungen anpassen lassen. Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Einheit sowohl für Einzelunternehmer als auch für kleinere Teams.

Der Zugang mittels Lift sorgt zudem für einen komfortablen Besuch für Mitarbeiter, Kunden und Patienten.

Optional kann ein Tiefgaragenplatz angemietet werden.

**Lage**

Eine hohe Fußgängerfrequenz sowie verschiedene Veranstaltungen in unmittelbarer Nähe fördern die Etablierung Ihres Unternehmens am Standort in Traun.

Weiters erreichen Sie in wenigen Minuten fußläufig die Straßenbahn in Traun!

**Kosten und Dauer**

Wir können Ihnen eine flexible Vertragsdauer nach Ihren Bedürfnissen anbieten.

Als Nebenkosten ist die Vergebührung des Mietvertrages zu berücksichtigen. Diese ist abhängig von der Vertragsdauer.

**Fazit**

Nutzen Sie diese Topgelegenheit und starten Sie los! Egal ob Büro, Ordination, Physio- oder Massageinstitut - alles ist möglich.

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

Info

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <200m
Apotheke <200m
Klinik <1.600m
Krankenhaus <7.825m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <350m
Schule <75m
Universität <5.675m
Höhere Schule <9.875m

**Nahversorgung**

Supermarkt <150m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <2.425m

**Sonstige**
Bank <25m
Geldautomat <25m
Post <175m
Polizei <100m

**Verkehr**
Bus <75m
Straßenbahn <175m
Bahnhof <1.175m
Autobahnanschluss <2.600m
Flughafen <3.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap