

## **Großzügiges Büro in Traun zu mieten!**



**Objektnummer: 114**  
**Eine Immobilie von A1REAL GmbH.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Georg Grinninger-Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Nutzfläche:	177,65 m²
Zimmer:	4
WC:	2
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 105,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,45
Kaltmiete (netto)	689,27 €
Kaltmiete	1.123,93 €
Betriebskosten:	434,66 €
USt.:	224,78 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



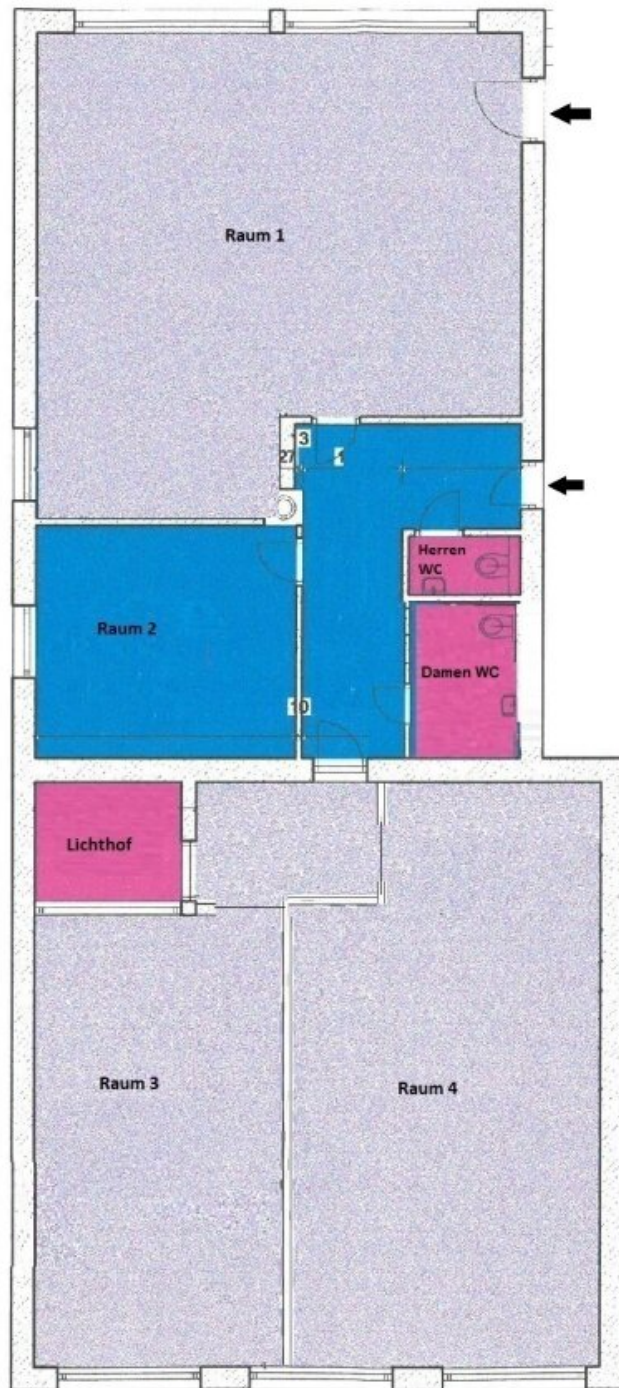
**A1REAL GmbH.**

A1REAL GmbH.  
Gärtnerstraße 8  
4020 Linz

T +4373227250060







## Objektbeschreibung

Großzügige Bürofläche in Traun ab sofort zu mieten!

Suchen Sie mehr als nur vier Wände? Diese großzügige Erdgeschossfläche im Zentrum von Traun kombiniert Sichtbarkeit mit Wohlfühlatmosphäre. Ob modernes Office, kreative Agentur oder repräsentative Praxis – hier haben Ihre Ideen Platz zum Atmen.

Die Highlights auf einen Blick:

- Maximale Sichtbarkeit: Dank großflächiger Schaufensterfronten im Eingangsbereich setzen Sie Ihr Business perfekt in Szene.
  - Lichtdurchflutet & Durchdacht: Ein besonderes Highlight ist der Lichthof im Vorraum, der für natürliche Helligkeit sorgt. Alle vier Räume sind zentral begehbar.
  - Infrastruktur, die mitdenkt: Nur wenige Gehminuten vom Hauptplatz entfernt. Beste Anbindung für Ihr Team und Ihre Kunden – egal ob mit dem PKW oder den Öffis.
  - Flexibilität: 177,65 m² Fläche, die Sie nach Ihren Vorstellungen gestalten können.
  - Raumaufteilung: 4 großzügige Arbeitsräume, 2 getrennte WCs (Damen/Herren)
- 
- Parken: Stressfrei ankommen! Parkplätze direkt am Objekt für nur € 37,00 mtl. anmietbar.
  - Verfügbarkeit: Ab 01.05.2026 (Mietdauer 5 Jahre).

Es besteht die Möglichkeit Parkplätze vor dem Büro zu je 37,00€ inkl. Ust. anzumieten.

Mietvertragsdauer: nach Vereinbarung

Für nähere Informationen zu diesem Objekt und bei Interesse an einer Besichtigung zögern Sie nicht und rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine Nachricht!

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 <750m

Apotheke <750m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <5.750m

Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.250m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap