

# Standort mit Potential



01 Titelbild

**Objektnummer: 3596**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Christlgasse 15
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	1900
Zustand:	Nach_vereinbarung
Nutzfläche:	278,27 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	213,06 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	65,21 m <sup>2</sup>
WC:	2
Stellplätze:	8
Heizwärmebedarf:	291,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,53
Kaltmiete (netto)	2.500,00 €
Kaltmiete	2.625,00 €
Betriebskosten:	125,00 €
USt.:	525,00 €
Infos zu Preis:	

Preise netto zzgl. 20% USt. inkl. 9 Parkplätze vor dem Geschäft Heizung nach Verbrauch (Gas)

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner









Ihr Ansprechpartner:  
**Alexander Hahn**

+43 699 166 33 655  
ah@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf [Twitter](#) [Facebook](#) [Instagram](#)!

**BOSS IMMOBILIEN**  
Best of Service & Safety - since 2002



GEPRÜFTE QUALITÄT

## HERAUSRAGENDER MAKLER 2025





**BOSS  
IMMOBILIEN**  
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

+43 7229 66 336 [office@bossimmobilien.at](mailto:office@bossimmobilien.at)

278 m<sup>2</sup>  
 5 Räume

### Geschäftslokal Christlgasse 15, 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 Insertat.

[f](#) [o](#) [g](#) BOSSimmobilien

EG

# Objektbeschreibung

## > Traun | Geschäftslokal | Mieten <

Dieses großzügige Geschäftslokal steht sofort für frische Ideen und innovative Konzepte bereit. Auf rund 278 m<sup>2</sup> Gesamtfläche, mit beeindruckender Raumhöhe bis zu 5,30 m, lassen sich individuelle Vorstellungen flexibel umsetzen. Der helle Verkaufsbereich mit ca. 213 m<sup>2</sup> wird durch etwa 65 m<sup>2</sup> praktische Lager- und Nebenflächen ergänzt – inklusive zwei WCs, Waschbecken und Anschlüssen für eine Teeküche.

Große Schaufenster sorgen für maximale Sichtbarkeit und setzen Ihr Angebot gekonnt in Szene. Ein Leuchtschild an der Fassade bringt Ihre Marke wirkungsvoll zur Geltung. Ein Standort mit Potenzial – bereit für Ihren Auftritt.

Eine langfristige Vermietung von mindestens 5 Jahren wird angestrebt.

## Punkt für Punkt Ihr Vorteil:

- + ca. 213 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche
- + ca. 65 m<sup>2</sup> Lager, Aufenthaltsraum, Sanitäreinrichtung
- + ca. 145 m<sup>2</sup> markierte Parkflächen (8 PKW-Parkplätze und 3 Motorradparkplätze)
- + Raumhöhe 3,50 m bis 5,30 m
- + barrierefrei
- + Mietdauer mind. 5 Jahre

## Lage:

Das Geschäft in der Nähe des Trauner Zentrums befindet sich nur eine Minute von der charmanten und zunehmend immer beliebteren Flanier- und Einkaufsmeile, Bahnhofstraße entfernt.

Für Ihre Kunden und Mitarbeiter befinden sich 8 KFZ-Parkplätze und 3 weitere für Motorräder direkt vor dem Haus.

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

**Kosten und Dauer:**

Die Heizung erfolgt über Gasthermen und die Kosten werden über die Gaszähler direkt mit dem Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Als weitere Nebenkosten ist die Vergebührung des Mietvertrages sowie unser Erfolgshonorar zu berücksichtigen. Ein langfristiges Mietverhältnis ist möglich.

**Fazit:**

Nutzen Sie diese Topgelegenheit und starten Sie los!

Ihr Konzept und Ihre Geschäftstüchtigkeit sind gefragt!

**Interesse?**

Wir begleiten Sie gerne - vom kostenlosen Besichtigungstermin bis zur Übergabe!

Rufen Sie mich jetzt unter 0664/85 85 218 an und sichern Sie sich Ihren unverbindlichen Besichtigungstermin!

Schöne Grüße

Ihr Thomas Zitta

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) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <325m

Apotheke <300m

Klinik <1.425m

Krankenhaus <7.650m

## **Kinder & Schulen**

Kindergarten <100m

Schule <350m

Universität <5.550m

Höhere Schule <9.725m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <2.425m

## **Sonstige**

Bank <200m

Geldautomat <200m

Post <425m

Polizei <350m

## **Verkehr**

Bus <125m

Straßenbahn <450m

Bahnhof <925m

Autobahnanschluss <2.575m

Flughafen <4.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap