

## Kompakt, zentral, startklar - 66 m<sup>2</sup> Bürofläche



01 Titelbild

**Objektnummer: 3632**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Adresse                       | Bahnhofstraße 17-19            |
| Art:                          | Büro / Praxis                  |
| Land:                         | Österreich                     |
| PLZ/Ort:                      | 4050 Traun                     |
| Zustand:                      | Gepflegt                       |
| Nutzfläche:                   | 66,08 m <sup>2</sup>           |
| Zimmer:                       | 2                              |
| Keller:                       | 10,00 m <sup>2</sup>           |
| Heizwärmebedarf:              | 80,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,45                           |
| Kaltmiete (netto)             | 605,73 €                       |
| Kaltmiete                     | 605,73 €                       |
| Infos zu Preis:               |                                |

Preise excl. USt. Miete inkl. BK und HK-Akonto je TG-Platz: netto € 83,33 mtl.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Thomas Zitta**

BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2  
4050 Traun







Ihr Ansprechpartner:  
**Ing. Thomas Zitta, BA**  
 +43 664 85 85 218  
 tz@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf





**öGVS** | Gesellschaft für  
Verbraucherstudien GmbH



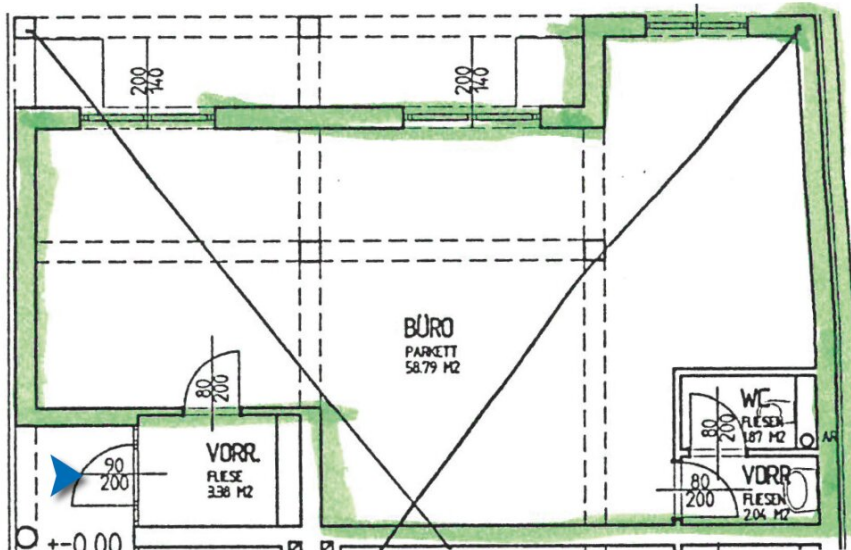
GEPRÜFTE QUALITÄT

**HERAUSRAGENDER  
MAKLER 2025**

Prüfung von Service, Transparenz und regionalem  
Engagement, Test 07/2025, [öGVS.at/6488](https://www.oegvs.at/6488)



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2025



3.OG  
2.OG  
1.OG  
EG



## Top 21

Bahnhofstr 17-19, 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.

f o i BOSSimmobilien

# Objektbeschreibung

## > Traun | Büro | Mieten <

Willkommen in Ihrer neuen Arbeitswelt!

Diese helle und ruhige Büroeinheit mit **66 m<sup>2</sup>** bietet den idealen Raum für konzentriertes und produktives Arbeiten. Große Deckenlampen erhellen Ihren Arbeitsplatz und auch für die EDV-Verkabelung ist schon gesorgt. Planen Sie hier den Arbeitsbereich nach Ihren Vorstellungen.

Die Immobilie befindet sich in **zentraler Lage** von Traun – optimal angebunden an den öffentlichen Verkehr und mit zahlreichen **Parkmöglichkeiten** (Kurzparkzone) in der Nähe.

2 Plätze in der Tiefgarage können zusätzlich angemietet werden.

Dieses Büro eignet sich perfekt für Kleinunternehmen oder Start-ups, die einen funktionalen und gut erreichbaren Arbeitsraum suchen.

## Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Zentrale Lage mit hoher Frequenz und Sichtbarkeit
- 66 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Nur wenige Schritte vom Bahnhof Traun entfernt
- Hervorragende Infrastruktur & Verkehrsanbindung
- Geschäfte, Restaurants und Büros in der Nachbarschaft
- Ausreichend Parkmöglichkeiten (Kurzparkzone) in direkter Umgebung

## Lage

In unmittelbarer Nähe befinden sich Banken, Post, Stadtamt und das Bezirksgericht. Straßenbahn, Zug und Bus fahren fast direkt vor der Haustüre los. Die Nähe zum Flughafen und die gute Erreichbarkeit sowohl mit dem PKW als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln verstärken diesen Standort. Auch Nahversorger, Gastronomie und medizinische Versorgung sind direkt vor Ort. Für Selbstständige bieten die 26.000 Unternehmen im Umkreis ein starkes ökonomisches Netzwerk aus zukünftigen Partnern und Kunden.

**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 <200m

Apotheke <250m

Klinik <1.575m

Krankenhaus <7.800m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m

Schule <275m

Universität <5.700m

Höhere Schule <9.875m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <2.550m

### **Sonstige**

Bank <150m

Geldautomat <150m

Post <400m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <75m

Straßenbahn <350m

Bahnhof <1.025m

Autobahnanschluss <2.450m

Flughafen <4.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap