

## Ihr neuer Büro(t)raum



**BOSS  
IMMOBILIEN**  
Beratung · Organisation · Service · Sicherheit

**Objektnummer: 61**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4050 Traun
<b>Nutzfläche:</b>	138,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	309,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	690,00 €
<b>Kaltmiete</b>	690,00 €
<b>USt.:</b>	138,00 €

### Infos zu Preis:

Preise netto zzgl. BK (€ 201,12) und 20% USt. Heizkosten: ca. 140,- € netto nach Verbrauch

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Thomas Zitta**

BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2  
4050 Traun

T +43 7229 66 33 6 17

A portrait of a man in a blue suit sitting on a black stool. He is smiling and looking towards the camera. Behind him is a large green plant. To his left are two small red and white award plaques. One plaque for "BELLEVIE Best Property Management 2026" and another for "WONNAKAUFEN Immobilien des Jahres 2026".

BOSS  
IMMOBILIEN  
Best of Service & Safety - since 2002

Ihr Ansprechpartner:  
**Ing. Thomas Zitta, BA**

+43 664 85 85 218  
tz@bossimmobilien.at

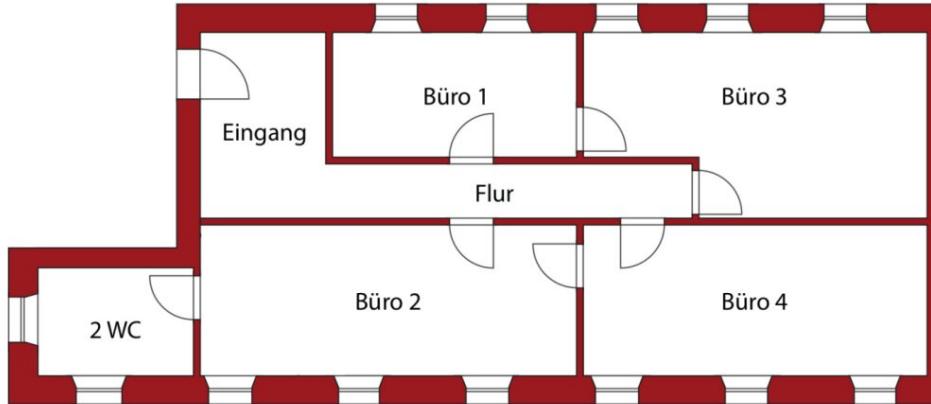
Weitere Immobilien-Angebot auf



GEPRÜFTE QUALITÄT

## HERAUSRAGENDER MAKLER 2025





Allgemeinbereiche:

Eingang	11,00 m <sup>2</sup>
Flur	11,00 m <sup>2</sup>
2 WC	11,00 m <sup>2</sup>

Büro 1	20,00 m <sup>2</sup>
Büro 2	26,00 m <sup>2</sup>
Büro 3	33,00 m <sup>2</sup>
Büro 4	26,00 m <sup>2</sup>



## 4 B ü r o r ä u m e

4050 Traun  
Madlschenterweg 5

Nutzfläche: ca. 138 m<sup>2</sup>

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.

BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 9 · 4050 Traun · +43 (0)7229/66336  
office@bossimmobilien.at · www.bossimmobilien.at  
[facebook.com/BOSSImmobilien](https://facebook.com/BOSSImmobilien)

# Objektbeschreibung

## > Traun | Büro | Mieten <

Sie sind auf der Suche nach einer großzügigen Bürofläche im Trauner Zentrum? Dann sind Sie hier genau richtig.

### Büro

Diese Bürofläche teilt sich in 4 Büroräume zwischen 20 und 33 m<sup>2</sup> im 2. Obergeschoss eines Büro- und Geschäftshauses.

### Lage

Das Gebäude befindet sich im Trauner Zentrum in der Nähe der charmanten und zunehmend immer beliebteren Flanier- und Einkaufsmeile. Durch die zentrale Lage ist eine sehr gute Präsenz und Erreichbarkeit gegeben.

Kostenlose Parkplätze in der Kurzparkzone sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Nahversorger wie das Bäckerei-Cafe "Resch&Frisch", der Fleischermeister "Wegschaider", das Naturkostfachgeschäft "Mutter Erde", die Apotheke und vor allem der hervorragend besuchte Trauner Wochenmarkt machen den Standort für Mitarbeiter und Kunden gleichermaßen attraktiv!

Wenige Minuten zu Fuß entfernt befinden sich auch noch das Schloss Traun und die Spinnerei, genießen Sie hier Ihre Mittagspause in angenehmen Ambiente.

In wenigen Minuten erreichen Sie zu Fuß öffentliche Verkehrsmittel wie Autobusse und die Straßenbahn, der Autobahnanschluss ist auch nur 3 km entfernt.

Der Ursprung des Namens Madlschenterweg geht zurück auf die Besitzer von Liegenschaften. Es handelt sich hierbei um Johann Madlschenter und Mathias Madlschenter, beide zur Herrschaft Traun gehörig. Dabei handelt es sich zudem um die ersten 200 Steuergrundstücke nach dem Lagebuch Traun 1787.

**Die Kaufkraft- und Frequenzanalysen in Traun senden wir Ihnen gerne per Mail.**

### Kosten und Dauer

Die Heizkosten werden direkt mit dem Energielieferanten abgerechnet.

Als Nebenkosten sind die Vergebührungen und die Errichtungskosten des Mietvertrages zu berücksichtigen.

Das Mietverhältnis ist befristet – Mietdauer nach Vereinbarung.

Optional können auch Tiefgaragen- oder Freiparkplätze angemietet werden.

## Fazit

Nutzen Sie diese Topgelegenheit und starten Sie los!

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) - <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.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <8.000m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap