# Bereit für den Start! - 36 m² Büro

01 Titelbild

**Objektnummer: 3005**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Linzerstraße 12 |
| **Art:** | Büro / Praxis - Bürofläche |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4050 Traun |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 36,00 m² |
| **Bürofläche:** | 36,00 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | 48,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 1,57 |
| **Kaltmiete (netto)** | 227,58 € |
| **Kaltmiete** | 294,54 € |
| **Betriebskosten:** | 66,96 € |
| **USt.:** | 58,91 € |

**Infos zu Preis:**

Heizkosten: ca. 50,- € p.M exkl. USt.

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Ing. Thomas Zitta**

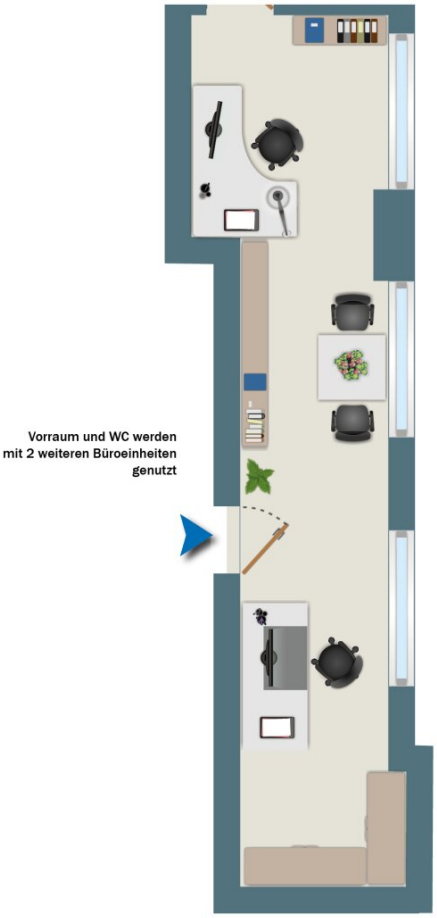
BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BELLEVUE
Best Property Agents
2024
BOSS IMMOBILIEN
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit
Ihr Ansprechpartner:
Ing. Thomas Zitta, BA
+43 664 85 85 218
tz@bossimmobilien.at
Weitere Immobilien-Angebot auf !




BOSS IMMOBILIEN
Beratung · Organisation · Service · Sicherheit
+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

36 m²
Nutzfläche

1
Zimmer

N
O
S
W

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

# Top 1.3b
## Linzerstraße 12, 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.

BOSSimmobilien

# Objektbeschreibung

**> Büro | Traun | Mieten <**
Sie gründen Ihr eigenes Unternehmen und suchen ein kleines Büro?
Dann haben wir hier das richtige Angebot für Sie, perfekt für Start-Ups und Kleinunternehmer!

Das zentral gelegene Büro mit ca. 36 m² Nutzfläche wartet schon bald auf einen neuen Mieter.
Der helle Raum ist mit pflegeleichtem Laminat-Boden ausgestattet. Die große Fensterflächen und südliche Ausrichtung sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Große Deckenlampen erhellen Ihren Arbeitsplatz an bedeckten Tagen.
Ein WC mit Waschbecken und den Vorraum nutzen Sie mit 2 weiteren Büroeinheiten.

**Lage**
Eine hohe Fußgängerfrequenz sowie verschieden Veranstaltungen in unmittelbarer Nähe fördern die Etablierung Ihres Unternehmens am Standort in Traun.
Weiters erreichen Sie in wenigen Minuten fußläufig die Straßenbahn in Traun!

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

**Kosten und Dauer**
Wir können Ihnen eine Vertragsdauer von 3-5 Jahren anbieten.
Als Nebenkosten sind die Vergebührung und die Errichtungskosten 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!

**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

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 <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