

## TOP-Geschäftslokal - 102 m<sup>2</sup> Nutzfläche in St.Martin



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

Objektnummer: 3347

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leondinger Straße 54
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	102,32 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	37,56 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	64,76 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaltmiete (netto)	911,83 €
Kaltmiete	1.288,21 €
Betriebskosten:	376,38 €
USt.:	257,65 €
Infos zu Preis:	

Preise netto zzgl. 20% USt. Heizkosten: LinzAG Fernwärme TG-Plätze optional á 62,50 € netto

### Provisionsangabe:

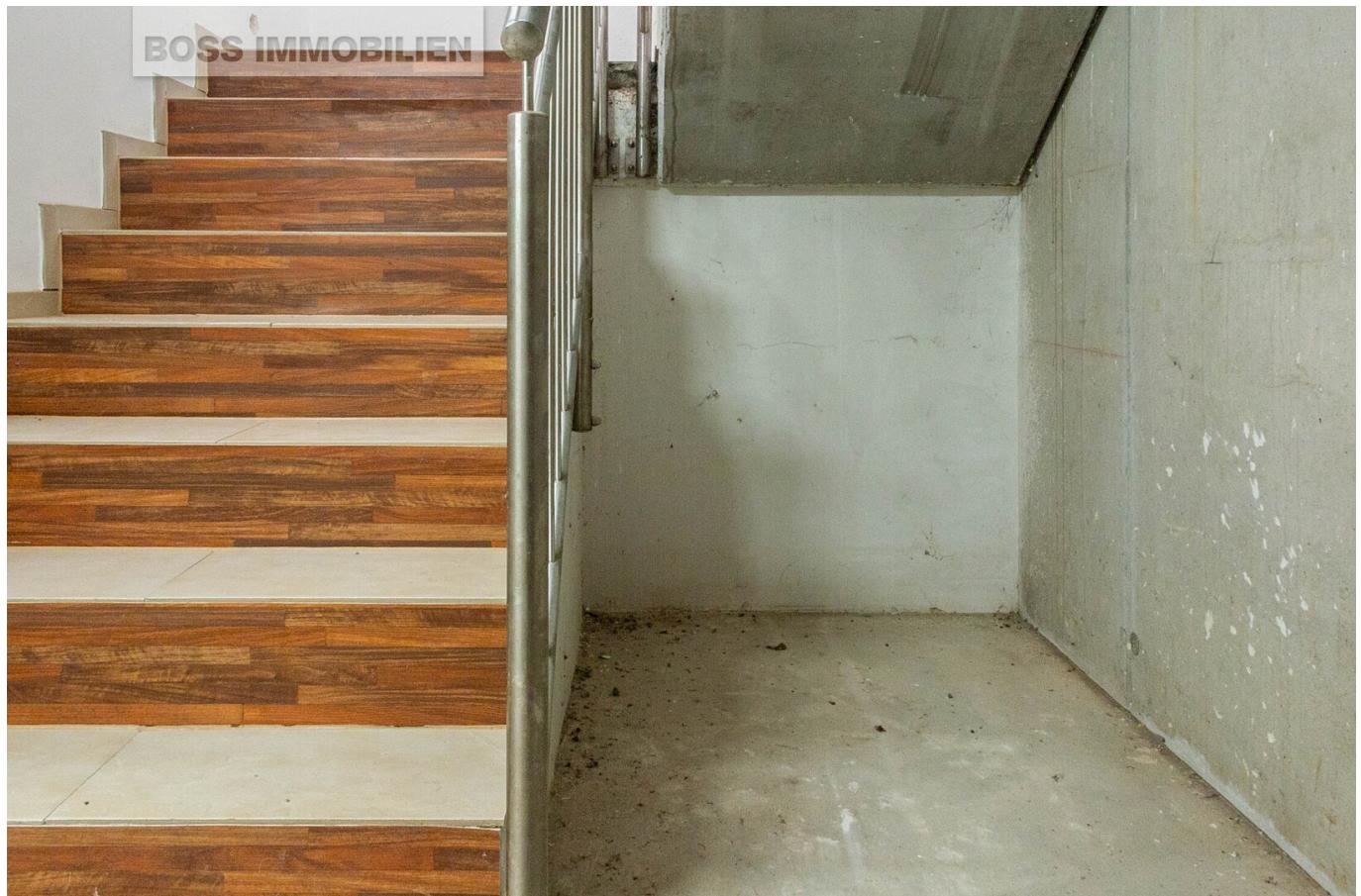
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner











**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 [Twitter](#) [Facebook](#) [Instagram](#)!

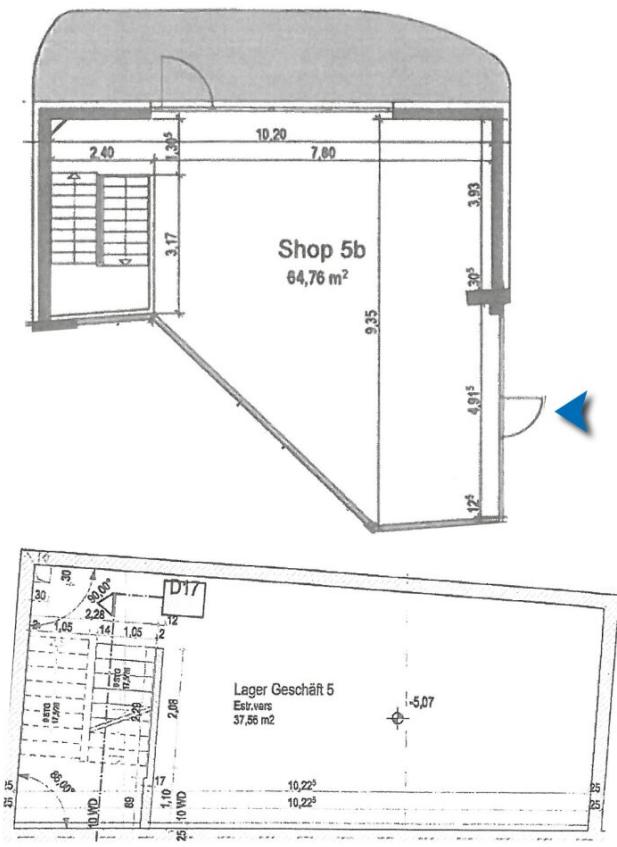


GEPRÜFTE QUALITÄT

## HERAUSRAGENDER MAKLER 2025

Prüfung von Service, Transparenz und regionalem Engagement, Test 07/2025, [ögvs.at/6488](http://ögvs.at/6488)





Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

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



102 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche

2  
Zimmer

## Top G 5b

Leondingerstraße 54, 4050 Traun



6

100

u  
F  
D  
g  
tu  
u  
k

Inserat

e Au  
enan  
r Pla  
net.  
worse  
der I  
ert. N

sfüh  
gabe  
n ist a  
Eine  
thlag  
Duso  
ähren  
**f**

   BOSSimmobilien

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flachenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flachenangaben insbesondere, die der Gesamtansichten sind gerundet. Dieser Platz ist als Grundlage zum Anfertigen von Ersatzimmobilen NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Mietverhältnisse verbleibt auf der Einrichtung und wird auf Anfrage des Sanitätsberaters, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Nähenehmen entstehen Sie bitte aus dem Insekt.

# Objektbeschreibung

## >Traun | Geschäft | Mieten <

Äußerst hell und freundlich präsentiert sich diese Geschäftsfläche in diesem begehrten Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von St.Martin. Durch den erstklassigen Standort ist dieses Geschäftslokal geeignet für Ihre Geschäftsidee bzw. Umsetzung Ihrer bereits etablierten Geschäftstätigkeiten. Die 102 m<sup>2</sup> Nutzfläche teilt sich auf in ein Geschäft im Erdgeschoss mit 65 m<sup>2</sup> und ein Lager im Keller mit 37 m<sup>2</sup>. Es ist für viele Branchen geeignet. Egal ob Praxis, Büro, Friseur oder ein kleiner Shop - hier ist Etliches möglich.

Die vorhandenen Außen- und Vertikaljalousien sowie die Klimaanlage in 2 Räumen sorgen für angenehme Temperaturen. Diese können bei Bedarf übernommen werden.

Sollten Sie Interesse am vorhandenen Empfangstresen haben, können Sie diesen ebenfalls übernehmen.

## Lage

Zahlreiche Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Durch die zentrale Lage ist eine sehr gute Erreichbarkeit und ebenso eine hohe Frequenz gewährleistet.

Kostenlose Parkplätze für Kunden sind vor dem Haus vorhanden.

Für Sie oder Ihre Mitarbeiter stehen mehrere Tiefgaragenplätze zur Verfügung. Die Kosten dafür finden Sie in der Preisdetailinformation.

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

## Punkt für Punkt Ihr Vorteil:

- + 102 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- + 65 m<sup>2</sup> Geschäft, 37 m<sup>2</sup> Lager
- + Klimaanlage und Beschattung (bei Bedarf übernehmen)

- + ideale Verkehrsanbindung mit Bus und Eisenbahn
- + Tiefgaragenparkplätze möglich
- + kostenlose Parkplätze für Kunden direkt vor dem Haus
- + Sofortbezug

## **Kosten und Befristung**

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärme. Die Heizkosten werden direkt mit dem Anbieter verrechnet.

Das Geschäftslokal ist sofort anmietbar und das Mietverhältnis ist langfristig für eine Dauer von 3 - 10 Jahren möglich.

## **Fazit**

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und starten Sie sofort los!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <50m

Apotheke <550m

Klinik <1.025m

Krankenhaus <5.325m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.125m

Schule <375m

Universität <3.425m

Höhere Schule <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <50m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <1.975m

**Sonstige**

Bank <300m

Geldautomat <300m

Post <2.075m

Polizei <2.375m

**Verkehr**

Bus <50m

Straßenbahn <1.825m

Bahnhof <350m

Autobahnanschluss <2.675m

Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap