

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 ²
Verkaufsfläche:	213,06 m ²
Bürofläche:	65,21 m ²
WC:	2
Stellplätze:	8
Heizwärmebedarf:	291,90 kWh / m ² * 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







A photograph of a man sitting on a black stool. He is wearing a white shirt and blue trousers. He is smiling and looking towards the camera. To his left is a large green plant. To his right is a white wall with the "BOSS IMMOBILIEN" logo and some text. The logo features a stylized blue house icon. The text includes "Best of Service & Safety - since 2002". Above the man, there are two small red and white certificates. The left one says "BELLEVIE Best Property Management 2016" and the right one says "VERMIETUNGSACHEN BELLEVIE 2016". Below the man, there is more text: "Ihr Ansprechpartner: Alexander Hahn", "+43 699 166 33 655", and "ah@bossmobilien.at". At the bottom right, there is a line of text: "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





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

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

278 m²
Nutzfläche

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](#) [@](#) BOSSimmobilien

Objektbeschreibung

> Traun | Geschäftslokal | Mieten <

Dieses großzügige Geschäftslokal steht sofort für frische Ideen und innovative Konzepte bereit. Auf rund 278 m² Gesamtfläche, mit beeindruckender Raumhöhe bis zu 5,30 m, lassen sich individuelle Vorstellungen flexibel umsetzen. Der helle Verkaufsbereich mit ca. 213 m² wird durch etwa 65 m² 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 m² Geschäftsfläche
- + ca. 65 m² Lager, Aufenthaltsraum, Sanitäreinrichtung
- + ca. 145 m² 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