

## Kompakt. Clever. Büro mit 2 Räumen – 58 m<sup>2</sup>



01 Titelbild Büro

**Objektnummer: 3585**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzerstraße 61
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	58,34 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Keller:	3,82 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	33,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	223.200,00 €
Infos zu Preis:	

Kaufspreis excl. 20% Ust.

### Provisionsangabe:

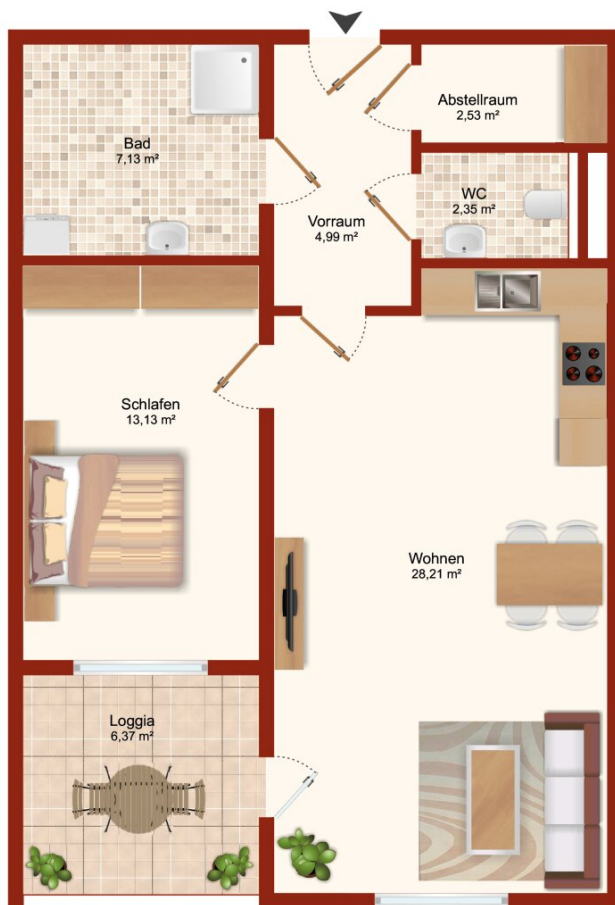
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Thomas Zitta**

BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2  
4050 Traun



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

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at



**Top 14**  
Linzerstraße 61, 4050 Traun



DG  
2. OG  
1. OG  
EG

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 Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumskizzen 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

**Modern Living** *eng. modernes Wohnen*

Das moderne und zeitlose Erscheinungsbild garantiert repräsentatives Wohnen zum leistbaren Preis.

**energieeffizient**







## Finanzierung leicht gemacht!

Probleme bei der Finanzierung Ihrer Traumimmobilie? Mit unseren Finanzexperten sind Sie sicher **gut beraten**. Wir finden Ihre individuelle Lösung!

**Jetzt clever finanzieren!**

BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN











Ihr Ansprechpartner:

**Ing. Thomas Zitta, BA**

+43 664 85 85 218

[tz@bossimmobilien.at](mailto:tz@bossimmobilien.at)

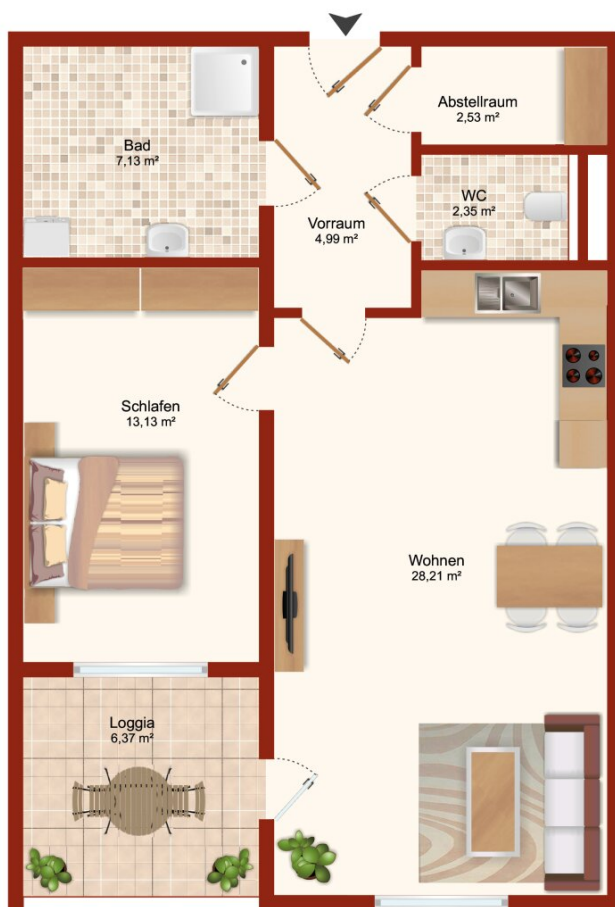
Weitere Immobilien-Angebot auf   











## Top 14 Linzerstraße 61, 4050 Traun



DG  
2. OG  
1. OG  
EG

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 Einbaumschneidn 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 | Kaufen <

Willkommen in Ihrer Zukunft - Willkommen bei "MODERN LIVING"!

**Fertigstellung: Sommer 2026**

Hier erwartet Sie ein zeitgemäßes und stilvolles Ambiente zu einem erschwinglichen Preis.

"MODERN LIVING" vereint Luxus und Funktionalität in diesem Neubau.

Die **Massivbauweise** garantiert Langlebigkeit und Wertstabilität – ein klarer Pluspunkt für Investoren.

**3-fach-Verglasung, Fußbodenheizung** und optionale **Wohnraumlüftung** sorgen für Komfort und dauerhaft niedrige Betriebskosten – ideal für Mieter.

Flexible Gestaltungsmöglichkeiten mit hochwertigen Böden ermöglichen eine **individuelle Nutzung der Büroflächen**.

**Aluminium-Rollläden** und **großzügige Tiefgaragenplätze** bieten zusätzliche Sicherheit und Komfort.

"MODERN LIVING" ist **barrierefrei gebaut** und verfügt über einen **Aufzug** – ein klarer Standortvorteil für Unternehmen mit Kunden- oder Publikumsverkehr.

**Anleger profitieren** von stabiler Nachfrage, verlässlichen Mietern und einer **Rendite von bis zu 5 %** – ein Investment mit Zukunft.

## Lage

Zahlreiche **Geschäfte, Restaurants und gemütliche Cafés** befinden sich in der Umgebung und sorgen für eine hohe Lebens- und Arbeitsqualität.

Besonders hervorzuheben ist die **hervorragende Erreichbarkeit**: Die **Straßenbahnhaltestelle liegt direkt gegenüber** – ideal für Mitarbeitende, Kunden und Geschäftspartner. Die Verbindung zur PlusCity und ins Linzer Stadtzentrum ist schnell und unkompliziert.

Ein Standort, der **Urbanität und Erreichbarkeit** ideal verbindet – perfekt für moderne



Unternehmen.

**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 <725m

Apotheke <650m

Klinik <1.425m

Krankenhaus <7.575m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <625m

Schule <325m

Universität <5.325m

Höhere Schule <9.525m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <700m

Einkaufszentrum <1.900m

### **Sonstige**

Bank <525m

Geldautomat <525m

Post <500m

Polizei <600m

### **Verkehr**

Bus <50m

Straßenbahn <50m

Bahnhof <1.400m

Autobahnanschluss <3.200m

Flughafen <3.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap