

## Raum für Visionen – in historischer Umgebung



 **BOSS  
IMMOBILIEN**  
Beratung • Organisation • Service • Bauen & Einrichten

**Objektnummer: 3609**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Adresse                       | Graumannplatz 1   |
| Art:                          | Büro / Praxis   |
| Land:                         | Österreich  |
| PLZ/Ort:                      | 4050 Traun  |
| Zustand:                      | Gepflegt  |
| Nutzfläche:                   | 110,00 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer:                       | 3   |
| WC:                           | 2   |
| Heizwärmebedarf:              | <span style="background-color: #FFD700; padding: 2px 5px;">E</span> 183,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <span style="background-color: #FFD700; padding: 2px 5px;">D</span> 2,13                            |
| Kaltmiete (netto)             | 761,30 €  |
| Kaltmiete                     | 923,00 €  |
| Betriebskosten:               | 161,70 €  |
| Infos zu Preis:               |   |

optional: Freiparkplätze á 35,83 netto alle Preise netto zzgl. 20% USt.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



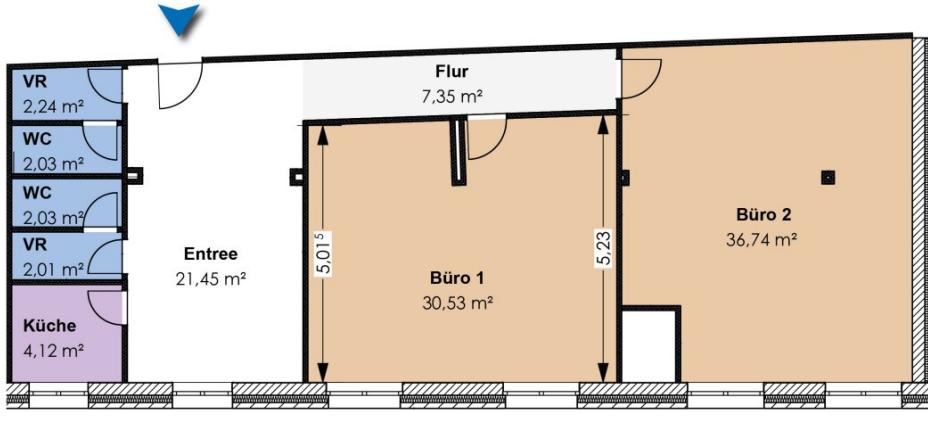
**Alexander Hahn**

BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2









**Top HH O06**  
Graumannplatz 1, 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.

2. OG  
1. OG  
EG

📞 BOSSimmobilien

# Objektbeschreibung

## > Traun | Büro | Mieten <

Sind Sie auf der Suche nach einem Platz für Ihre Praxis oder Ihr Büro?

Dann haben wir hier genau das richtige für Sie.

Diese hellen Räumlichkeiten verteilen sich auf einer Fläche von ca. 110 m<sup>2</sup>, im 1. Obergeschoß des historischen Büro- und Geschäftshaus mit besonderem Charme im Trauner Stadtzentrum.

Betreten Sie Ihren neuen Schaffensplatz durch das gediegene Stiegenhaus. Ein großzügiger, heller Vorraum mit Empfang grenzt direkt an geräumige Räume, die sich hervorragend für eine Praxis oder ein Büro eignen.

Zwei getrennte Toiletten und eine Teeküche runden das Angebot dieser Immobilie ab.

2017 feierte der Eigentümer, die Firma Friedrich Graumann & Co., ihr 200-jähriges Firmenjubiläum – Sie mieten also in einem historischen Gebäude, indem 150 Jahre österreichische Textilgeschichte geschrieben wurde.

## Lage

Das Büro befindet sich in der Trauner Innenstadt. 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.

### **Kosten und Dauer:**

Die Heizkosten werden direkt mit dem Energielieferanten abgerechnet.

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

Optional können Sie Freiparkplätze á € 35,83 netto/Monat anmieten.

Das Mietverhältnis ist befristet – Mietdauer nach Vereinbarung.

### **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!

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 <50m  
Apotheke <125m  
Klinik <1.725m  
Krankenhaus <7.950m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <425m  
Schule <175m  
Universität <5.850m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m  
Bäckerei <50m  
Einkaufszentrum <2.650m

### **Sonstige**

Bank <75m  
Geldautomat <75m  
Post <375m  
Polizei <175m

### **Verkehr**

Bus <100m  
Straßenbahn <200m  
Bahnhof <1.175m  
Autobahnanschluss <2.375m  
Flughafen <4.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap