

## **Große Bürofläche mit besonderem Charme - bis zu 4,6m Raumhöhe**



**Objektnummer: 3610**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Graumannplatz 1
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	1817
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	248,00 m²
Zimmer:	3
WC:	2
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	E 183,30 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	1.465,44 €
Kaltmiete	1.830,00 €
Betriebskosten:	364,56 €
Infos zu Preis:	

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

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

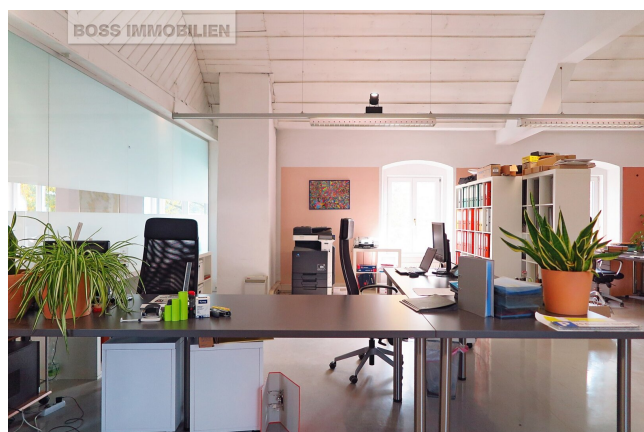
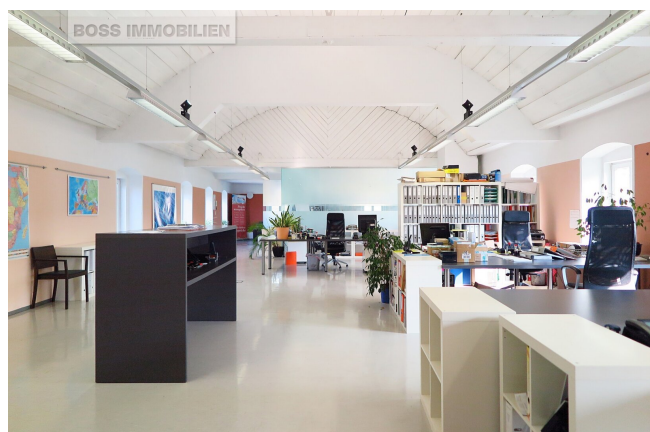


Ing. Thomas Zitta



















**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2025



**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**  
Best of Service & Safety • since 2002



Ihr Ansprechpartner:  
**Ing. Thomas Zitta, BA**  
 +43 664 85 85 218  
 tz@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   !



**BOSS  
IMMOBILIEN**  
Best of Service & Safety • since 2002





**Q**  
Gesellschaft für  
Verbraucherstudien GmbH

GEPRÜFTE QUALITÄT

**HERAUSRAGENDER  
MAKLER 2025**

Prüfung von Service, Transparenz und regionalem  
Engagement, Test 07/2025, [q-ges.at/BA2025](https://www.q-ges.at)



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2026





2. OG  
1. OG  
EG



+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at



## Top HHO 08 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 Gesamtlächen 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.

f y @ BOSSimmobilien

## Objektbeschreibung

### > Traun | Büro | Mieten <

Sind Sie auf der Suche nach einem Platz für Ihr Büro oder Atelier? Packen Sie Ihre Kreativität beim Schopf.

Diese inspirierenden Räume verteilen sich auf einer Fläche von **ca. 248 m<sup>2</sup>**, im 2. Obergeschoss des historischen Büro- und Geschäftshauses mit **besonderem Charme** im Trauner Stadtzentrum.

Betreten Sie Ihre neues Büro durch das großzügige und helle Stiegenhaus.

Ein helles imposantes Großraumbüro mit **einer Raumhöhe von bis zu 4,60m** bietet ausreichend Platz für einen einladenden Empfangsbereich, weitere inspirierende Arbeitsplätze für Ihre Mitarbeiter sowie großzügige Schränke für Akten und Ordner.

Oder nutzen Sie diese Räume als Ausstellungsfläche für Ihre Produkte.

Ein extra Büro sowie der mit Glasflächen abgetrennte Besprechungsraum stehen für Gespräche mit Kunden oder Mitarbeitern zur Verfügung.

Eine kleine Teeküche und die Sanitäreinrichtung runden das Angebot dieser Büroräumlichkeiten ab.

Eine **Netzwerkverkabelung** sowie ein **Serverschrank** sind vorhanden. Ausreichend beleuchtet wird Ihr neuer Arbeitsplatz durch entsprechende **Deckenleuchten**.

Die Räumlichkeiten werden **leer übergeben**, Gestalten Sie Ihre Schaffensstätte ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen und Anforderungen.

2017 feierte der Eigentümer, die Friedrich Graumann & Co GesmbH, das 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 sind Sie sehr präsent und gut erreichbar.

Im Umkreis von 3 Minuten Fußweg erreichen Sie mehrere Autobuslinien sowie die Straßenbahnverbindung Richtung Linz ebenso wie 190 kostenlose Parkplätze in der Trauner Kurzparkzone. Der Autobahnanschluss ist auch nur 3 km entfernt.

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 das Schloss Traun und die Spinnerei, genießen Sie hier Ihre Mittagspause in angenehmen Ambiente oder lassen Sie Ihren Arbeitstag noch gemütlich ausklingen.

## Kosten und Dauer:

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

Das Mietverhältnis kann langfristig abgeschlossen werden – Mietdauer nach Vereinbarung.

Optional können auch ausreichend **Freiparkplätze** angemietet werden (siehe Preisdetailinformation).

## Fazit:

Nutzen Sie diese Topgelegenheit und starten Sie 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>

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 <75m

Apotheke <125m

Klinik <1.725m

Krankenhaus <7.950m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <425m

Schule <175m

Universität <5.850m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <75m

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