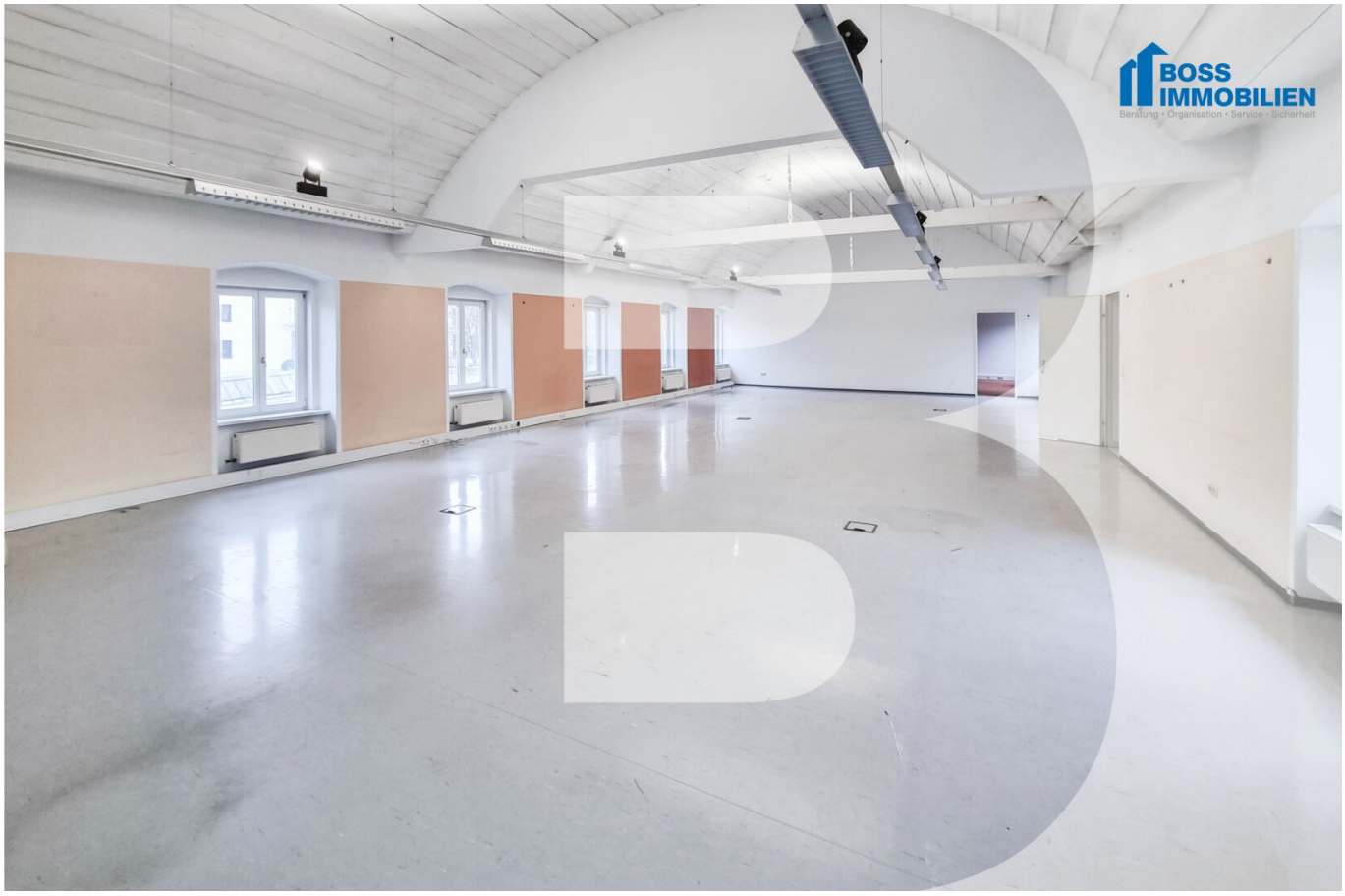
# Große Bürofläche mit besonderem Charme - bis zu 4,6m Raumhöhe




**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 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Ing. Thomas Zitta**

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

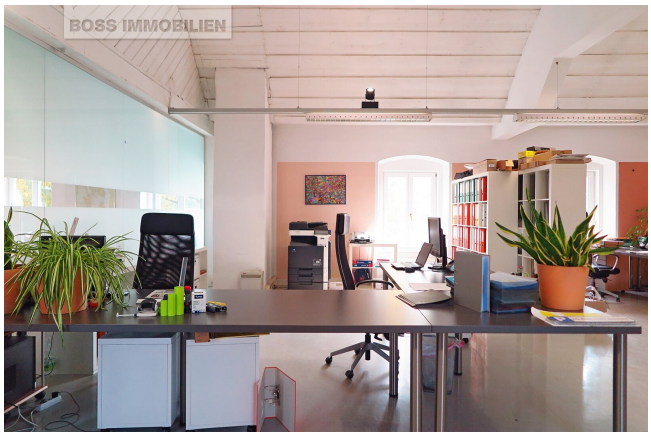
BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

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 !

2. OG
1. OG
EG

BOSS IMMOBILIEN
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit
+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

248 m²
Nutzfläche

3
Räume

# 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 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 Inserat.

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 m²**, im 2. Obergeschoss des historischen Büro- und Geschäftshaus 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 **Netztwerkverkabelung** 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 Vergebührung 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

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