

**Gewerbeliegenschaft (Widmung M) mit Büro-,  
Lagerflächen und Wohnungen in Traun zu verkaufen!**



Büro I

**Objektnummer: 6271/22636**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                          |
|--------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Halle / Lager / Produktion               |
| <b>Land:</b>             | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 4050 Traun                               |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 610,51 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>D</b> 108,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.480.000,00 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

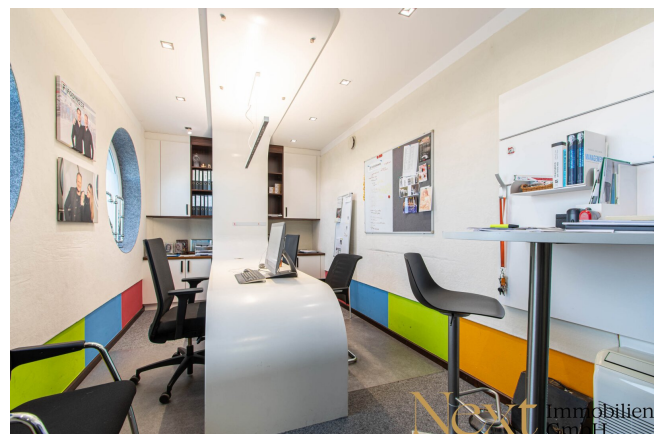


**Mag. Reinhard Reichenberger**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 87

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Gewerbeliegenschaft (Widmung M) mit Büro-, Lagerflächen und Wohnungen in Traun zu verkaufen!

Diese Liegenschaft erstreckt sich über eine Grundstücksfläche von ca. 1.516m<sup>2</sup> und befindet sich in einer verkehrstechnisch optimalen Lage in Traun. Das Objekt überzeugt durch seine gute Sichtbarkeit, ausgezeichnete Verkehrsanbindung und zahlreiche Parkmöglichkeiten.

Das Gebäude selbst bietet vielfältig nutzbare Flächen:

- Erdgeschoss: ca. 222m<sup>2</sup> (Büro- & Lagerflächen), Deckenhöhe ca. 2,56m
- Untergeschoss: ca. 222,66m<sup>2</sup> (Lagerflächen), Deckenhöhe ca. 2,38m bis ca. 2,92m (Unterzug ca. 2,63m)
- Obergeschoss: ca. 207,01m<sup>2</sup> (Wohnungen) mit Allgemeinflächen

Im Gebäude befinden sich vier Wohnungen, welche derzeit allesamt vermietet sind. Der aktuelle jährliche Hauptmietzins für die vier Wohnungen beträgt € 23.887,20.

Die Büro- und Lagerflächen sind bestandsfrei zu übernehmen.

Ergänzt wird das Angebot durch großzügige Außenflächen, die ausreichend Parkplätze und Freiflächen bieten. Insgesamt stehen etwa 30 Stellplätze zur Verfügung.

Eine Anlieferung im Hof über eine Rampe ist problemlos möglich. Zusätzlich ist ein Rolltor mit einer Höhe von ca. 2,39m und einer Breite von ca. 1,96m vorhanden, was eine komfortable Anlieferung und Nutzung der Lagerflächen erleichtert. Die Liegenschaft verfügt über eine aufrechte Betriebsanlagengenehmigung.

Ausstattung & Highlights:

- Lastenlift (ca. 1,86 m tief x 1,61 m breit – derzeit nicht funktionsfähig)
- Serverraum im Keller
- Teeküche und Sanitäranlagen (inkl. Dusche im UG)
- Elektrotankstelle vorhanden
- PV-Anlage (Photovoltaik) mit ca. 20 kW zur Eigennutzung

- Glasfaseranschluss mit CAT7-Verkabelung
- Überwachungskamera vorhanden
- Heizung & Kühlung über Fancoils
- Teilweise Klimatisierung
- Büroflächen teilmöbliert

Dank der Top-Sichtlage bietet die Immobilie eine hervorragende Präsenz und Erreichbarkeit. Öffentliche Verkehrsmittel, insbesondere eine Bushaltestelle direkt vor dem Gebäude, sorgen für eine optimale Anbindung. Die Verkehrsanbindung an die Städte Linz, Wels und die umliegenden Gemeinden ist ausgezeichnet und gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden.

Die Liegenschaft befindet sich in einer Sicherheitszone der Luftfahrt sowie in der Randzone eines Wasserschongebietes.

#### KAUFPREIS:

€ 1.480.000,00 Mio. zzgl. 20% USt

Widmung: M - Gemischtes Baugebiet

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die MieterIn selbst Sorge zu tragen. 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. oder 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Es besteht zwischen der VermittlerIn und der AbgeberIn ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap