

## **Hochwertige Büro- und Lagerflächen samt Rolltore in Traun zu vermieten! (Miet-/Kaufoption möglich!)**



Außenansicht

**Objektnummer: 6271/22779**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis         |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 4050 Traun            |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt              |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll                  |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 477,43 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 3.457,42 €            |
| <b>Kaltmiete</b>         | 3.659,02 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 201,60 €              |
| <b>Heizkosten:</b>       | 317,50 €              |
| <b>USt.:</b>             | 775,14 €              |

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Simone Harrer**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

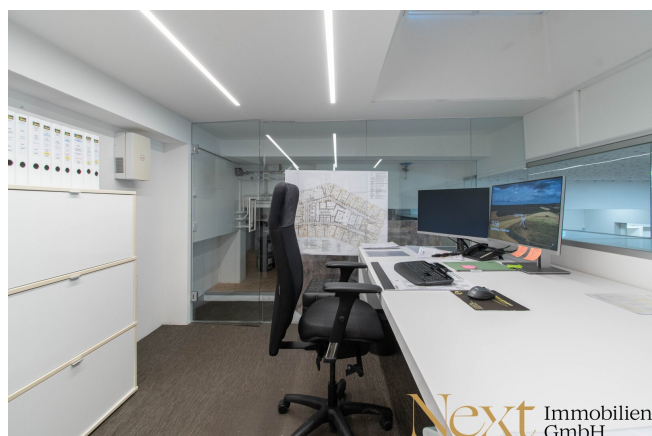
H +43 664 380 12 66

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













## Objektbeschreibung

Wunderschöne, möblierte Büroflächen inkl. Lager in Traun zu vermieten!

Auf einer Grundstückfläche von ca. 1.001m<sup>2</sup> befindet sich dieses Wohn- und Geschäftshaus. Diese einzigartige Immobilie bietet auf ca. 477,43m<sup>2</sup> Nutzfläche eine moderne Arbeitsumgebung für Ihr Unternehmen. Die Büroflächen sind bereits hochwertig ausgestattet und können mitgenutzt werden.

Das großzügige Gebäude befindet sich in einer ruhigen, jedoch zentralen Lage der Stadtgemeinde Traun, mit idealer Verkehrsanbindung.

Im Erdgeschoss des Gebäudes gelangt man zunächst in den offenen Empfangsbereich. Von dort aus sind die Büroräumlichkeiten, separate Toiletten und eine Teeküche begehbar. Im hinteren Teil des Objekts befinden sich die unterschiedlichen Lagerräumlichkeiten, weitere moderne Büros, sowie ein Besprechungsraum.

Die Raumhöhe im Lager beträgt ca. 3,85m. Zudem verfügt die Fläche über zwei große Rolltore (L: 3,05m x B: 3,16m).

Im hinteren Teil des Hauses befindet sich ein Notstromaggregat. Vor ungefähr einem Jahr wurde eine PV-Anlage samt Speicher installiert.

### **Aufteilung je Geschoss:**

- Erdgeschoss: ca. 407,53m<sup>2</sup>
- 1. Obergeschoss: ca. 69,90m<sup>2</sup> (im Lager)

### **Aufteilung der Gesamtfläche 477,43m<sup>2</sup>:**

Bürofläche: 195,66m<sup>2</sup>

Lagerfläche: 281,77m<sup>2</sup>

Die Büroflächen werden inklusive schönem Mobiliar dem Mieter/Käufer übergeben!

Die zentrale Lage in Traun spricht bei dieser einzigartigen Liegenschaft für sich. Des Weiteren stehen unmittelbar vor dem Gebäude 4x Parkplätze dem Mieter/Käufer zur Verfügung.

Bei konkretem Interesse an einem Ankauf der Büro-/Lagerflächen erfolgt die Parifizierung (Aufteilung des Gebäudes in eine Wohn- und Gewerbeeinheit durch ein Nutzwertgutachten).

#### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl.: netto € 3.457,42 zzgl. 20% USt.

(Büro möbliert netto € 9,75/m<sup>2</sup> zzgl. 20%, Lager netto € 5,50,-/m<sup>2</sup> zzgl. 20%)

- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 201,60 zzgl. 10% USt. (Müllabfuhrgebühr, Grundsteuer, Wassergrundgebühr etc.)

- Heizkosten-Akonto monatl.: Gas netto € 317,50 zzgl. 20% USt.

- Hauptmietzins monatl. für Parkplätze: netto € 45,-/Stellplatz zzgl. 20% USt.

Anmerkung: die Büro-/Lagerflächen können auch käuflich erworben werden. Gerne kann auch eine Miet-/Kaufvariante zusammen mit dem Vermieter/Verkäufer vereinbart werden.

Widmung: MB Mischbaugebiet

Anmerkung - Bezug: nach Absprache

Kaufpreis: auf Anfrage

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 Bruttomonatsmiete zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <7.500m  
Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <1.000m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap