

## Zentrales Geschäftslokal | großartige Schaufensterfront



01 Titelbild

**Objektnummer: 3751**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofstraße 12
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Nutzfläche:	85,96 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	6,61 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
WC:	1
Heizwärmebedarf:	155,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	842,45 €
Kaltmiete	998,00 €
Betriebskosten:	155,55 €
Infos zu Preis:	

Alle Preise netto zzgl. 20% USt. HK: € 59,50 mtl. (Schätzung)

### Provisionsangabe:

3.592,80 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Alexander Hahn

BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2  
4050 Traun

BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN









Ihr Ansprechpartner:

**Alexander Hahn**

+43 699 166 33 655

ah@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   !



**Top G1**  
Bahnhofstr. 12, 4050 Traun



EG

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 Gesamflächen 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.

# Objektbeschreibung

> Traun | Geschäftslokal | Mieten <

## Ihr Sprungbrett zum Erfolg!

Schauraum oder Büro? Eine Location für Schulungen oder eine Boutique?

Dieses Objekt bietet Ihnen die perfekte Basis für Ihr Unternehmen!

### Ihre Vorteile auf einen Blick:

- + 86 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche
- + 100% barrierefrei
- + große Schaufenster
- + ideale Verkehrsanbindung mit Bus und Straßenbahn
- + Parkplätze für Ihre Kunden direkt an der Straße vor dem Haus

Verwirklichen Sie Ihre Geschäftsidee in unmittelbarer Nähe zur belebten Einkaufsstraße von Traun! Zusätzlich stehen Ihnen zwei Lagerräume sowie eine Sanitäreinrichtung zur Verfügung.

Die großzügigen Schaufenster ermöglichen eine hervorragende Präsentation Ihrer Produkte und Dienstleistungen. Zahlreiche Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in direkter Umgebung. Traun entwickelt sich dynamisch – innovative Geschäftskonzepte sind gefragt! Werden Sie Teil dieser Entwicklung und gestalten Sie die Innenstadt aktiv mit.

### Lage

Dank der zentralen Lage profitieren Sie von hoher Fußgängerfrequenz sowie einer ausgezeichneten Erreichbarkeit. Die Kurzparkzone direkt vor dem Objekt bietet bequeme Parkmöglichkeiten für Ihre Kund\*innen. Zusätzlich stehen rund **180 weitere Parkplätze** in einem Umkreis von nur drei Gehminuten zur Verfügung.

Die hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung ist ein weiteres Plus: Der Trauner Hauptplatz mit zahlreichen Bushaltestellen sowie die Straßenbahn sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

**Die Kaufkraft- und Frequenzanalysen in Traun senden wir Ihnen gerne per Mail.**

### **Kosten und Dauer**

Die Beheizung erfolgt über eine Therme im Mietobjekt. Die Heizkosten werden direkt mit dem Anbieter verrechnet.

Das Mietverhältnis wird befristet, Dauer nach Vereinbarung.

Als Nebenkosten ist die Vergebühung des Mietvertrages zu berücksichtigen. Diese richtet sich flexibel nach der Dauer des Mietvertrages.

### **Nutzen Sie diese Gelegenheit!**

Sind Sie bereit für den nächsten Schritt? Ihr Konzept und Ihre Geschäftstüchtigkeit sind gefragt! Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Geschäftslokal und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

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 <200m

Apotheke <250m

Klinik <1.600m

Krankenhaus <7.825m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <275m

Schule <300m

Universität <5.700m

Höhere Schule <9.900m

**Nahversorgung**

Supermarkt <200m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <2.575m

**Sonstige**

Bank <150m

Geldautomat <150m

Post <425m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <75m

Straßenbahn <350m

Bahnhof <1.025m

Autobahnanschluss <2.425m

Flughafen <4.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap