

## **Kleines Büro mit Parkettboden und Entwicklungspotenzial in Traun**



**Objektnummer: 1937/7645996**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leondinger Straße 40
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Nutzfläche:	41,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete (netto)	278,80 €
Kaltmiete	344,40 €
Betriebskosten:	65,60 €
USt.:	68,88 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Michaela Hochreiter**

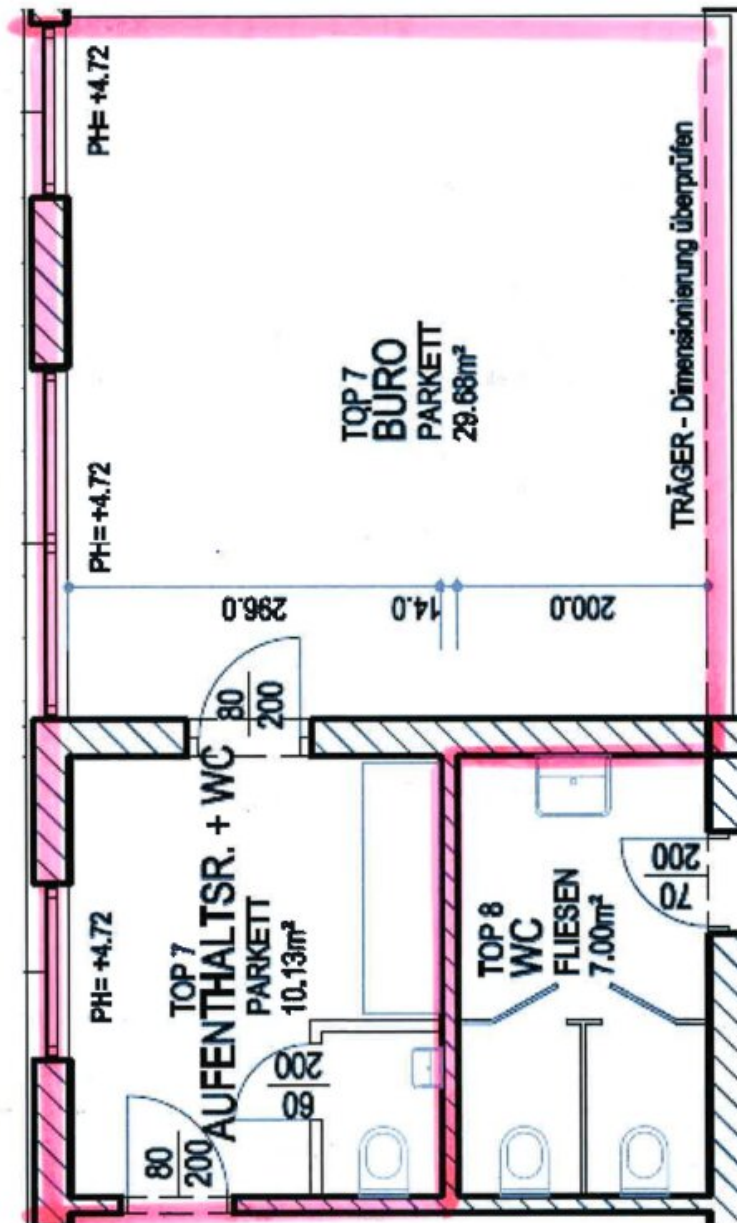
AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Europaplatz 4  
4020 Linz

T +43 732 605533 364  
H +43 664 8185330

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



Plan



[www.arev.at](http://www.arev.at)

**RIED**  
Hannesgrub Süd 6  
4911 Tumlsham  
T: +43 77 52 85 885  
office.ried@arev.at

**LINZ**  
Europaplatz 4  
4020 Linz  
T: +43 732 60 55 33  
office.linz@arev.at

**SALZBURG**  
Peilsteinerstraße 1/1  
5020 Salzburg  
T: +43 662 89 06 79  
office.salzburg@arev.at

**WELS**  
Maximilianstraße 6  
4600 Wels  
T: +43 7242 22 110  
office.wels@arev.at



DVR: 4009049  
UID-Nr. ATU67432469  
FN 384773v  
Landes- u. Handelsgericht Ried/

## Objektbeschreibung

Die ca. 41 m<sup>2</sup> große Bürofläche in Traun befindet sich aktuell in einem einfachen, funktionalen Zustand und wird vom Eigentümer saniert. Bereits vorhanden ist ein Parkettboden, der der Einheit eine angenehme und warme Grundatmosphäre verleiht.

Die Fläche überzeugt durch ihre helle Ausrichtung und eine gut nutzbare Raumaufteilung, die nach Abschluss der Sanierungsarbeiten ein zeitgemäßes und professionelles Arbeitsumfeld bietet.

Eine Toilette sowie eine kleine Teeküche sind in der Einheit integriert und sorgen für praktischen Komfort im Büroalltag.

Nach der Renovierung entsteht hier ein kompaktes, gepflegtes Büro, ideal für Einzelunternehmer oder kleine Teams, die eine effiziente Fläche mit ansprechender Grundausstattung suchen.

Die Heizkosten betragen dzt € 34,03 zzgl. der gesetzlich vorgeschriebenen USt.

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. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

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 <150m

Apotheke <450m

Klinik <1.050m

Krankenhaus <5.275m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.100m

Schule <475m

Universität <3.350m  
Höhere Schule <7.425m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m  
Bäckerei <25m  
Einkaufszentrum <1.925m

### **Sonstige**

Bank <400m  
Geldautomat <400m  
Post <2.025m  
Polizei <2.325m

### **Verkehr**

Bus <25m  
Straßenbahn <1.750m  
Bahnhof <450m  
Autobahnanschluss <2.725m  
Flughafen <5.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap