

## Lebensraum Arbeit - Graumann-Lofts 3.5



**Objektnummer: 3859**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofstraße 10
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	53,18 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaltmiete (netto)	595,00 €
Kaltmiete	595,00 €
Infos zu Preis:	

Miete versteht sich netto zzgl. 20% USt. Die angegebenen Preise sind exkl. Betriebskosten

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Ing. Thomas Zitta



BOSS IMMOBILIEN



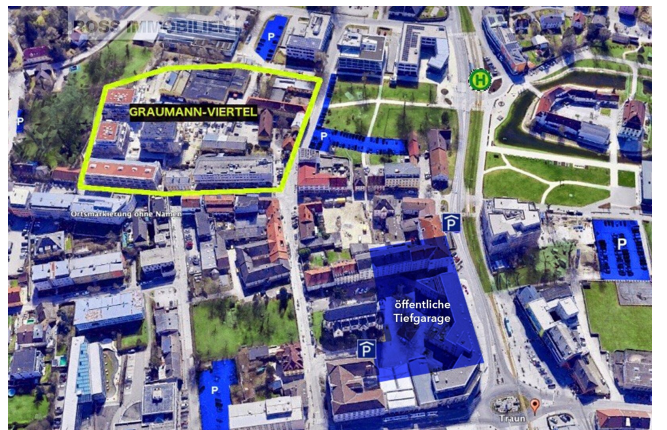
BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN











**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2026



Gesellschaft für  
Verbraucherstudien GmbH  
**Q**  
GEPRÜFTE QUALITÄT  
**HERAUSRAGENDER  
MAKLER 2025**  
Prüfung von Service, Transparenz und regionalem  
Engagement, Test 07/2025, [q.at](http://q.at) 04-08



**BOSS  
IMMOBILIEN**  
Best of Service & Safety • since 2002

Ihr Ansprechpartner:  
**Ing. Thomas Zitta, BA**  
+43 664 85 85 218  
[tz@bossimmobilien.at](mailto:tz@bossimmobilien.at)

Weitere Immobilien-Angebot auf   





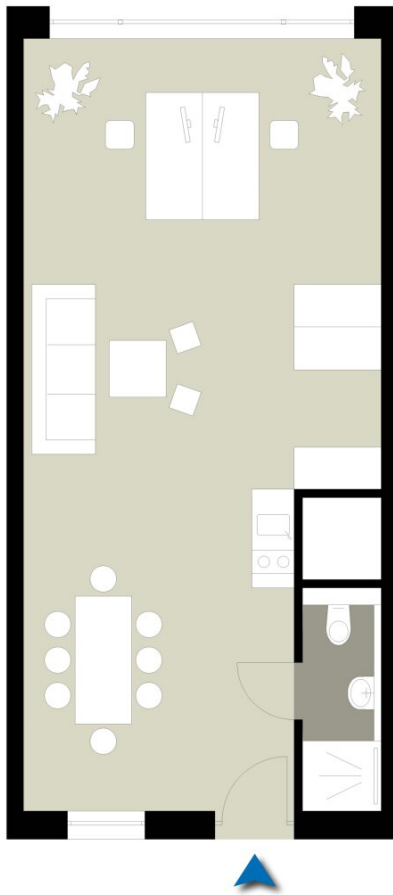
**BOSS  
IMMOBILIEN**  
Best of Service & Safety • since 2002



Gesellschaft für  
Verbraucherstudien GmbH  
**Q**  
GEPRÜFTE QUALITÄT  
**HERAUSRAGENDER  
MAKLER 2025**  
Prüfung von Service, Transparenz und regionalem  
Engagement, Test 07/2025, [q.at](http://q.at) 04-08

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2026

**Nutzfläche ist  
flexibel erweiterbar  
um jeweils 1 Loft**



3. OG  
2. OG  
1. OG  
EG

## Graumann-Viertel

 53 m <sup>2</sup> Nutzfläche	 1 Zimmer
 1 Dusche	 1 Toilette

### Loft L 3.5. Bahnhofstraße 10, 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 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 | Büroflächen | Mieten <

**Die Graumann-Lofts sind moderne, nutzungsoffene Räume, in denen Arbeiten neu gedacht wird.**

Ob Kreativ-Studio, Bewegungsraum, Kunsthandwerk oder Workshop-Räume – in den Graumann-Lofts werden über gemeinsame Nutzungsmöglichkeiten und individuelle Gestaltungsoptionen Branchen miteinander verbunden.

Die knapp 50m<sup>2</sup> großen Lofts bieten mit 3 Meter Raumhöhe und einer Nasszelle mit Dusche, Waschbecken und WC maximale Flexibilität für bis zu 8 Arbeitsplätze.

Im Herzen von Traun fügt sich das zukunftsweisende Gebäude in das Bild einer modernen Stadt optimal ein. Hier wird New Work und Nutzungsoffenheit neu definiert. Die Lofts machen zukunftsorientiertes Arbeiten mit allen Annehmlichkeiten erlebbar. Die Gastronomie im Erdgeschoß bietet Raum für Treffen mit Familie, Freunden und Kunden. Die Community trifft sich in den großzügigen, sonnendurchfluteten Laubengängen, die viel Platz für kreativen Austausch und gemeinsame Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Kooperatives Arbeiten der Zukunft wird hier gelebt. In einem Gebäude, das dafür geschaffen wurde.

Untervermietungen sind ausdrücklich erlaubt.

## **Vorteile der Loft-Räume:**

- Küchenanschlüsse vorhanden
- Boden: versiegelter Estrich, Fliesen im Sanitärbereich
- Heizung: Fernwärme mit Fußbodenheizung in den OGs bzw. Konvektoren im

## Erdgeschoss

- Kühlung: Betonkernaktivierung mit Wasser-Wasser-Wärmetauscher und Grundwasserbrunnen
- 31 Tiefgaragen-Stellplätze, Oberflächenstellplätze, Fahrradabstellplätze
- Firmenschild beim Hauptzugang und der Loft-Türe möglich
- flexible Vertragsdauer (Mindestvertragsdauer 1 Jahr)
- Untervermietung ausdrücklich erlaubt
- Laubengänge für den kreativen Austausch
- sehr gute Infrastruktur vor der Haustür

## Lage

Rund um die Lofts sind fußläufig in unmittelbarer Nähe Post, Banken, Stadtamt und Bezirksgericht erreichbar. Straßenbahn, Zug und Bus fahren fast direkt vor der Haustüre los. Die Nähe zum Flughafen und die gute Erreichbarkeit mit dem PKW und öffentlichem Verkehr verstärken die hohe Lebensqualität. Auch Nahversorger, Gastronomie und medizinische Versorgung sind direkt vor Ort. Für Selbstständige bieten die 26.000 Unternehmen im Umkreis ein starkes ökonomisches Netzwerk aus zukünftigen Partnern und Kunden.

Direkt neben den Lofts entstehen moderne Stadthäuser inmitten einer grünen Ruheoase. In diesem neuen, zukunftsorientierten Stadtviertel werden 300 Menschen wohnen und 150 arbeiten. Im Graumann-Viertel fügt sich so das Arbeiten der Zukunft mit zeitgemäßen Wohnen zu einem stimmigen Gesamtbild.

## Kosten und Dauer:

Alle Preise netto exkl. USt. und exkl. Betriebskosten

Die Heiz- und Kühlkosten werden über die Hausverwaltung abgerechnet.

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

Wir können Ihnen eine flexible Vertragsdauer anbieten. Die Mindestvertragsdauer beträgt 1 Jahr.

Eine Untervermietung der Räumlichkeiten ist ausdrücklich erlaubt und auch erwünscht.

## **Fazit**

Nutzen Sie diese Topgelegenheit und starten Sie los!

Ihr Konzept und Ihre Geschäftstüchtigkeit sind gefragt!

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.

**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 <150m  
Apotheke <200m  
Klinik <1.650m  
Krankenhaus <7.875m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <325m  
Schule <275m  
Universität <5.750m  
Höhere Schule <9.950m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <125m  
Einkaufszentrum <2.625m

### **Sonstige**

Bank <125m  
Geldautomat <125m  
Post <400m  
Polizei <225m

### **Verkehr**

Bus <50m  
Straßenbahn <300m  
Bahnhof <1.075m  
Autobahnanschluss <2.400m  
Flughafen <4.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap