

Lebensraum Arbeit – Graumann-Lofts 3c

4050 Traun, Büro/Praxis zur Miete

Objekt ID: 2448



Zimmer: 1



Lebensraum Arbeit – Graumann-Lofts 3c

Objekt ID	2448
Objekttyp	Büro/Praxis
Adresse	Bahnhofstraße 10 (1A Lage - im Herzen von Traun) 4050 Traun Oberösterreich
Etage	3
Etagen im Haus	4
Wohnungsnummer	3c
Nutzfläche ca.	270 m ²
Zimmer	1
Badezimmer	5
Separate WC	5
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Baujahr	2022
Zustand	Erstbezug
Heizwärmebedarf (HWB)	35,00 kWh/(m ² ·a) (Klasse B)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,83 (Klasse A)
Verfügbar ab	jederzeit, 1 Monat nach Vertragsunterzeichnung
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Barrierefrei, Dusche, Flachdach, Klimatisiert, Neubau, Personenaufzug, Separates WC, Teeküche, Tiefgarage
Summe Miete netto	3.135,00 EUR
Gesamtmiete netto	3.135,00 EUR
Kaution	Keine Kaution
Mieterprovision	Provisionsfrei



Objektbeschreibung

> Traun | Geschäftsfläche | 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 50m² 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.

Dem Gestaltungswillen der Mieter sind fast keine Grenzen gesetzt: So können nicht nur einzelne, sondern auch mehrere zusammenhängende Lofts gemietet werden (bis zu 10 Lofts pro Geschoß, rd. 540m²). Untervermietungen sind ausdrücklich erlaubt.

Vorteile der Loft-Räume:

- ausgestattete Teeküche
- 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. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



Lage





03 Ansicht



30 Büro Praxis



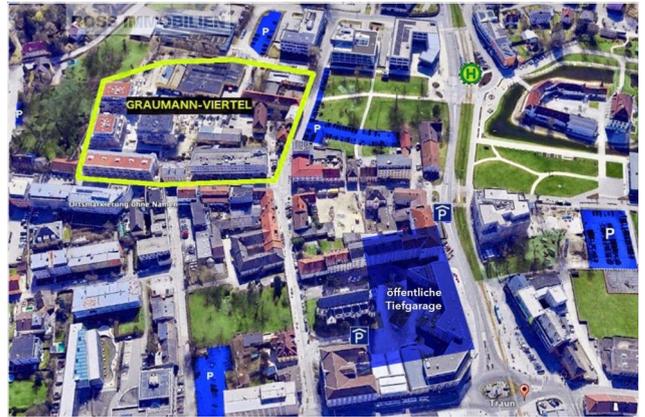
31 Büro Praxis



32 BüroPraxis







BOSS IMMOBILIEN
Beratung • Kooperation • Service • Sicherheit

Ihr Ansprechpartner:
Ing. Thomas Zitta, BA
+43 664 85 85 218
tz@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf [Facebook](#) [Twitter](#) [Instagram](#)

