Große Bürofläche mit besonderem Charme – bis zu 4,6m Raumhöhe

4050 Traun, Büro/Praxis zur Miete

Objekt ID: 2533



Zimmer: **3**

BOSS Immobilien GmbH
Herr Ing. Thomas Zitta

tz@bossimmobilien.at
www.bossimmobilien.at

Tel. +43 7229 66 33 6 17
Mob. +43 664 85 85 218

Große Bürofläche mit besonderem Charme – bis zu 4,6m Raumhöhe

Objekt ID	2533
Objekttyp	Büro/Praxis
Adresse	Graumannplatz 1 4050 Traun Oberösterreich
Etage	2
Etagen im Haus	3
Wohnungsnummer	HHO 08
Nutzfläche ca.	248 m²
Zimmer	3
Separate WC	2
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1817
Letzte Modernisierung	2012
Zustand	teil-/vollrenoviert
Bauweise	Massiv
Heizwärmebedarf (HWB)	183,30 kWh/(m²·a) (Klasse E)
Stellplätze gesamt	5
Stellplätze	5 Stellplätze
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Altbau, Außenstellplatz, Doppelboden, DV-Verkabelung, Kabel-/Sat-TV, Kabelfernsehen, Linoleumboden, Massivbauweise, Räume veränderbar, Separates WC, Teppichboden, Walmdach
Summe Miete netto	1.400,00 EUR
Summe Miete MwSt.	280,00 EUR
Betriebskosten netto	292,64 EUR
Betriebskosten MwSt.	58,53 EUR
Gesamtmiete netto	1.692,64 EUR

BOSS Immobilien GmbH
Herr Ing. Thomas Zitta
tz@bossimmobilien.at
www.bossimmobilien.at
Tel. +43 7229 66 33 6 17
Mob. +43 664 85 85 218

Gesamtmiete MwSt.	338,53 EUR
Kaution	3 Bruttomonatsmieten
Mieterprovision	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

BOSS Immobilien GmbH
Herr Ing. Thomas Zitta
tz@bossimmobilien.at
www.bossimmobilien.at
Tel. +43 7229 66 33 6 17
Mob. +43 664 85 85 218

Objektbeschreibung

> Traun | Büro | Mieten <
Sind Sie auf der Suche nach einem Platz für Ihr Büro oder Atelier? Packen Sie Ihre Kreativität beim Schopf.

Diese inspirierenden Räume verteilen sich auf einer Fläche von **ca. 248 m²**, im 2. Obergeschoss des historischen Büro- und Geschäftshaus mit **besonderem Charme** im Trauner Stadtzentrum.

Betreten Sie Ihre neues Büro durch das großzügige und helle Stiegenhaus.
Ein helles imposantes Großraumbüro mit **einer Raumhöhe von bis zu 4,60m** bietet ausreichend Platz für einen einladenden Empfangsbereich, weitere inspirierende Arbeitsplätze für Ihre Mitarbeiter sowie großzügige Schränke für Akten und Ordner.
Oder nutzen Sie diese Räume als Ausstellungsfläche für Ihre Produkte.

Ein extra Büro sowie der mit Glasflächen abgetrennte Besprechungsraum stehen für Gespräche mit Kunden oder Mitarbeitern zur Verfügung.
Eine kleine Teeküche und die Sanitäreinrichtung runden das Angebot dieser Büroräumlichkeiten ab.

Eine **Netztwerkverkabelung** sowie ein **Serverschrank** sind vorhanden. Ausreichend beleuchtet wird Ihr neuer Arbeitsplatz durch entsprechende **Deckenleuchten**.

Die Räumlichkeiten werden **leer übergeben**, Gestalten Sie Ihre Schaffensstätte ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen und Anforderungen.
2017 feierte der Eigentümer, die Friedrich Graumann & Co GesmbH, das 200-jähriges Firmenjubiläum – Sie mieten also in einem historischen Gebäude, indem 150 Jahre österreichische Textilgeschichte geschrieben wurde.

Lage
Das Büro befindet sich in der Trauner Innenstadt. Durch die zentrale Lage sind Sie sehr präsent und gut erreichbar.
Im Umkreis von 3 Minuten Fußweg erreichen Sie mehrere Autobuslinien sowie die Straßenbahnverbindung Richtung Linz ebenso wie 190 kostenlose Parkplätze in der Trauner Kurzparkzone. Der Autobahnanschluss ist auch nur 3 km entfernt.

Nahversorger wie das Bäckerei-Cafe „Resch&Frisch“, der Fleischermeister „Wegschaider“, das Naturkostfachgeschäft „Mutter Erde“, die Apotheke und vor allem der hervorragend besuchte Trauner Wochenmarkt machen den Standort für Mitarbeiter und Kunden gleichermaßen attraktiv! Wenige Minuten zu Fuß entfernt befinden sich auch das Schloss Traun und die Spinnerei, genießen Sie hier Ihre Mittagspause in angenehmen Ambiente oder lassen Sie Ihren Arbeitstag noch gemütlich ausklingen.

Kosten und Dauer:
Als Nebenkosten sind die Vergebührung und die Errichtungskosten des Mietvertrages zu berücksichtigen.
Das Mietverhältnis kann langfristig abgeschlossen werden – Mietdauer nach Vereinbarung.

Optional können auch ausreichend **Freiparkplätze (á 30,- € netto)** angemietet werden.

BOSS Immobilien GmbH
Herr Ing. Thomas Zitta
tz@bossimmobilien.at
www.bossimmobilien.at
Tel. +43 7229 66 33 6 17
Mob. +43 664 85 85 218

Fazit:
Nutzen Sie diese Topgelegenheit und starten Sie los!
Ihr Konzept und Ihre Geschäftstüchtigkeit sind gefragt!

BOSS Immobilien GmbH
Herr Ing. Thomas Zitta
tz@bossimmobilien.at
www.bossimmobilien.at
Tel. +43 7229 66 33 6 17
Mob. +43 664 85 85 218

Lage



BOSS Immobilien GmbH
Herr Ing. Thomas Zitta

tz@bossimmobilien.at
www.bossimmobilien.at

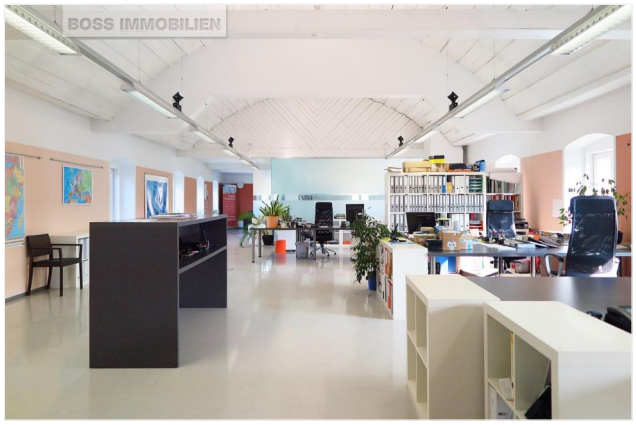
Tel. +43 7229 66 33 6 17
Mob. +43 664 85 85 218



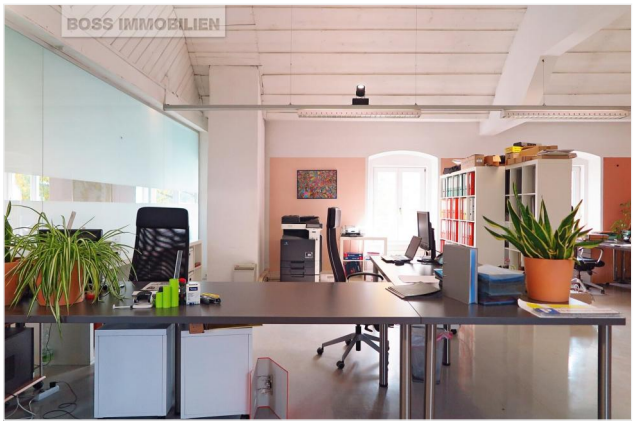
01 Titelbild



10 Büro



12 Büro



13 Büro



20 Büro



22 Büro

BOSS Immobilien GmbH
Herr Ing. Thomas Zitta

tz@bossimmobilien.at
www.bossimmobilien.at

Tel. +43 7229 66 33 6 17
Mob. +43 664 85 85 218



23 Büro



30 Besprechung



Ing. Thomas Zitta BA, 0664 85 85 218

Grundriss

Grundriss Graumannplatz 1



BOSS Immobilien GmbH
Herr Ing. Thomas Zitta

tz@bossimmobilien.at
www.bossimmobilien.at

Tel. +43 7229 66 33 6 17
Mob. +43 664 85 85 218