

# Exposé

## Ladenlokal in Traunstein

### Ladenlokal in zentraler Innenstadtlage von Traunstein



Objekt-Nr. OM-390501

#### Ladenlokal

Vermietung: **3.400 € + NK**

83278 Traunstein  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahmedatum	01.04.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	323,00 m <sup>2</sup>
Nebenkosten	120 €	Neben-/Lagerfläche	13,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	280 €	Verkaufsfläche	310,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	400 €	Schaufensterfront	35,00 m
Mietsicherheit	6.800 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive Gewerbeeinheit Ecke Ludwigstraße / Klosterstraße in zentraler Innenstadtlage von Traunstein.

Die Immobilie ist als Handelsfläche ausgebaut und kann aktuell als Verkaufsfläche mit insgesamt 310 m<sup>2</sup> genutzt werden.

## Ausstattung

- Großer heller Verkaufsraum im Erdgeschoß / 240 m<sup>2</sup> mit 11 Schaufenstern
- Verkaufsraum im 1. OG / 70 m<sup>2</sup> mit vielen Fenstern
- Büro / Aufenthaltsraum / 13 m<sup>2</sup> im 1. OG
- Sanitäranlage und Lagerraum / ca. 50 m<sup>2</sup> im Kellergeschoß
- Lichtgestaltung auf beiden Ebenen bereits vorhanden
- Hochwertige Böden (Naturstein und Parkett) auf beiden Etagen

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Keller

## Sonstiges

Die Raumstruktur der Gewerbeeinheit würde sich auch als Studio, Showroom oder Open-Space-Büro eignen.

## Lage

Das Ladenlokal befindet sich mitten in der Stadt Traunstein zwischen Maxplatz und Klosterkirche, einer sehr frequentierten Lage aufgrund der Schulen und des Kindergartens in unmittelbarer Umgebung. Viele weitere Geschäfte, Lokale und Cafes sind in direkter Nähe.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	40,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	116,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Ansicht Ludwigstraße

# Exposé - Galerie



Ansicht Ludwigstraße



Ansicht Klosterstraße

# Exposé - Galerie

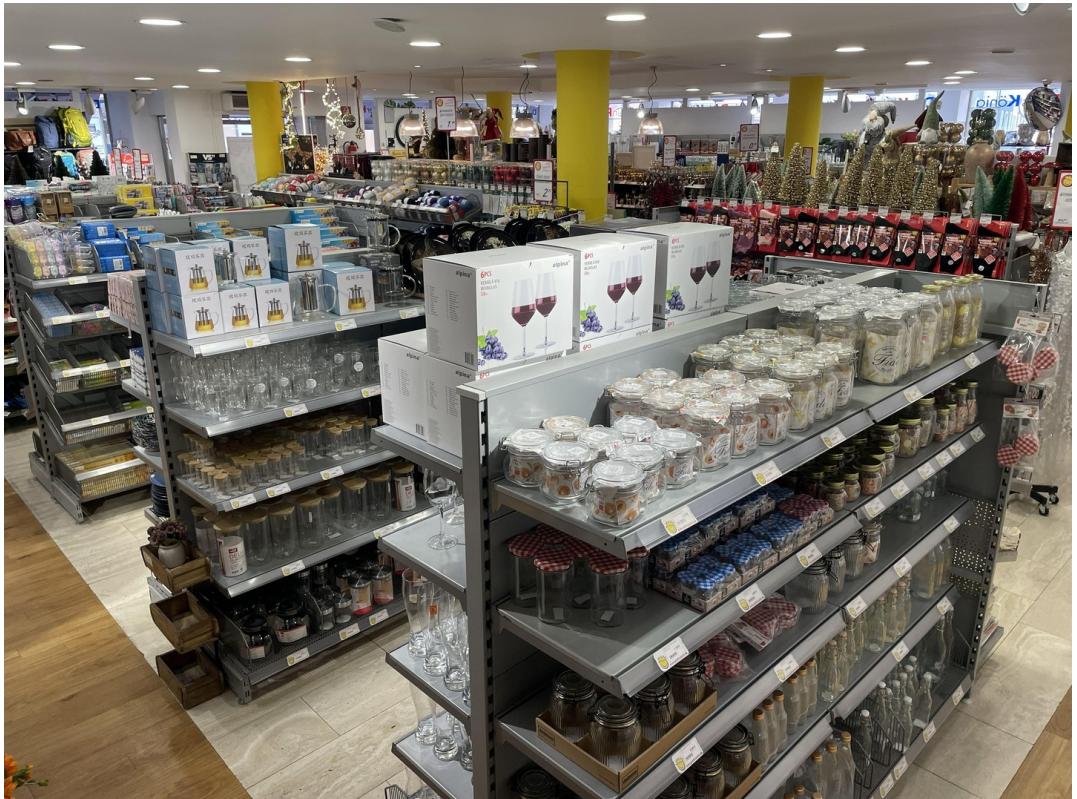


Ansicht Ludwigstraße



Ansicht Klosterstraße

# Exposé - Galerie



Erdgeschoß aktuell

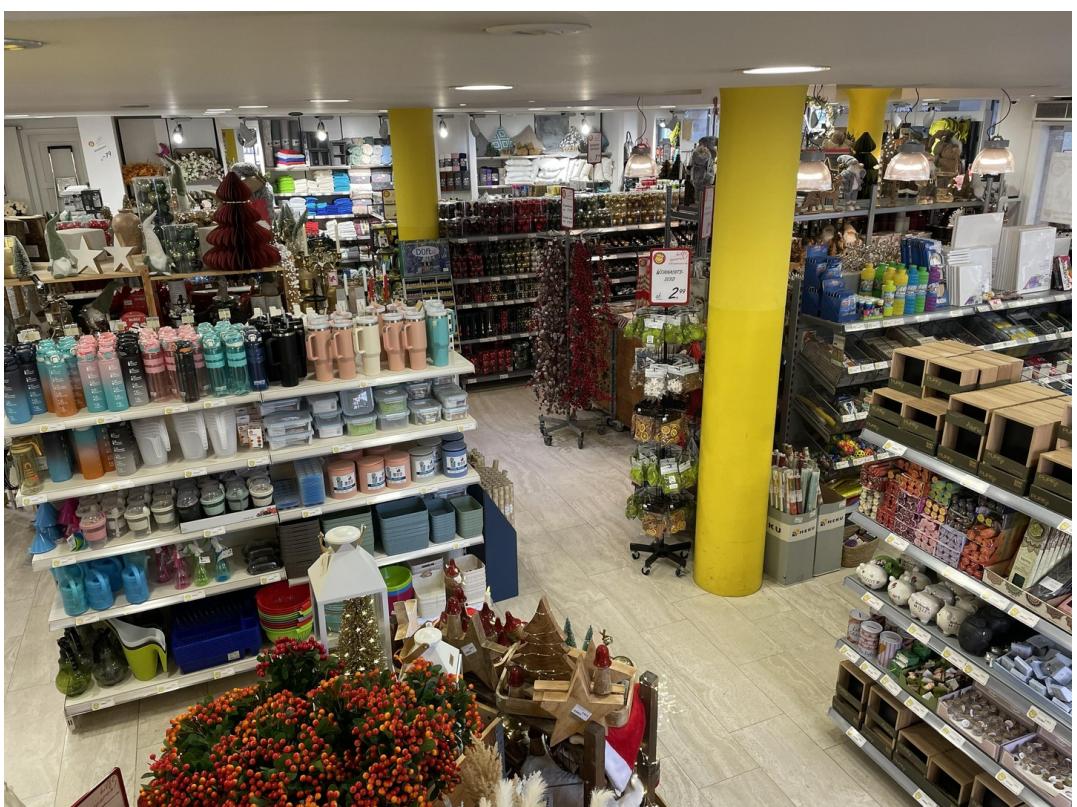


Erdgeschoß aktuell

# Exposé - Galerie



Erdgeschoß aktuell

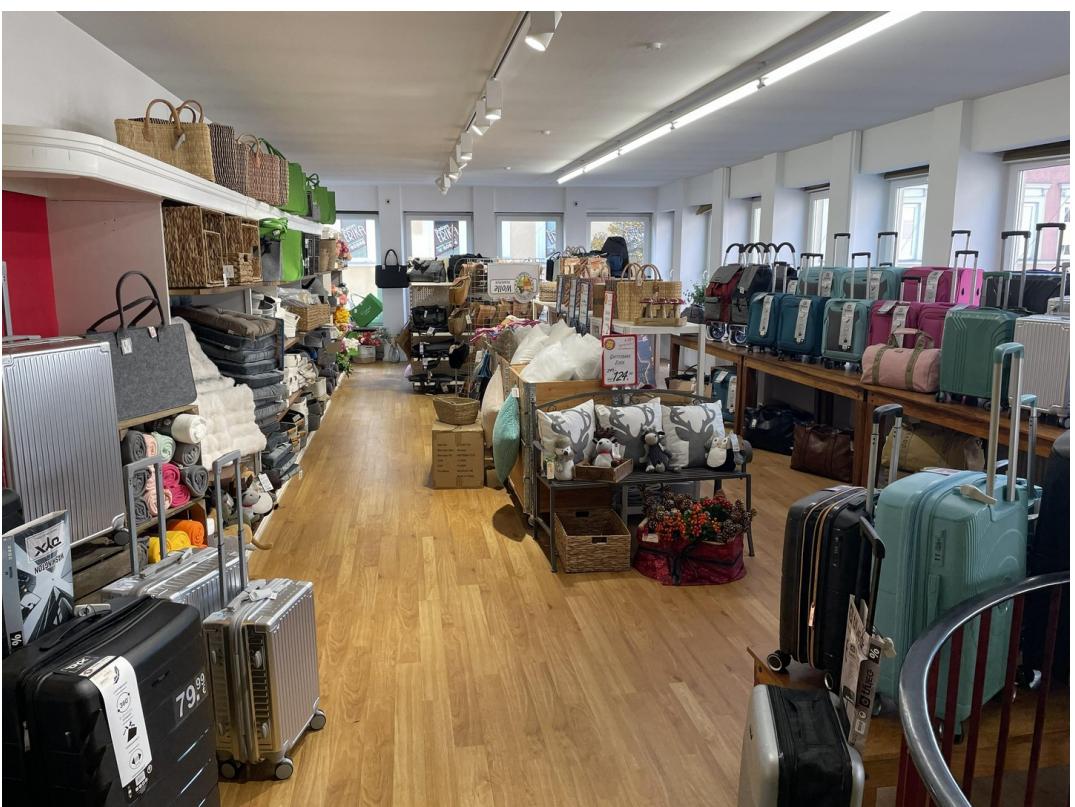


Erdgeschoß aktuell

# Exposé - Galerie

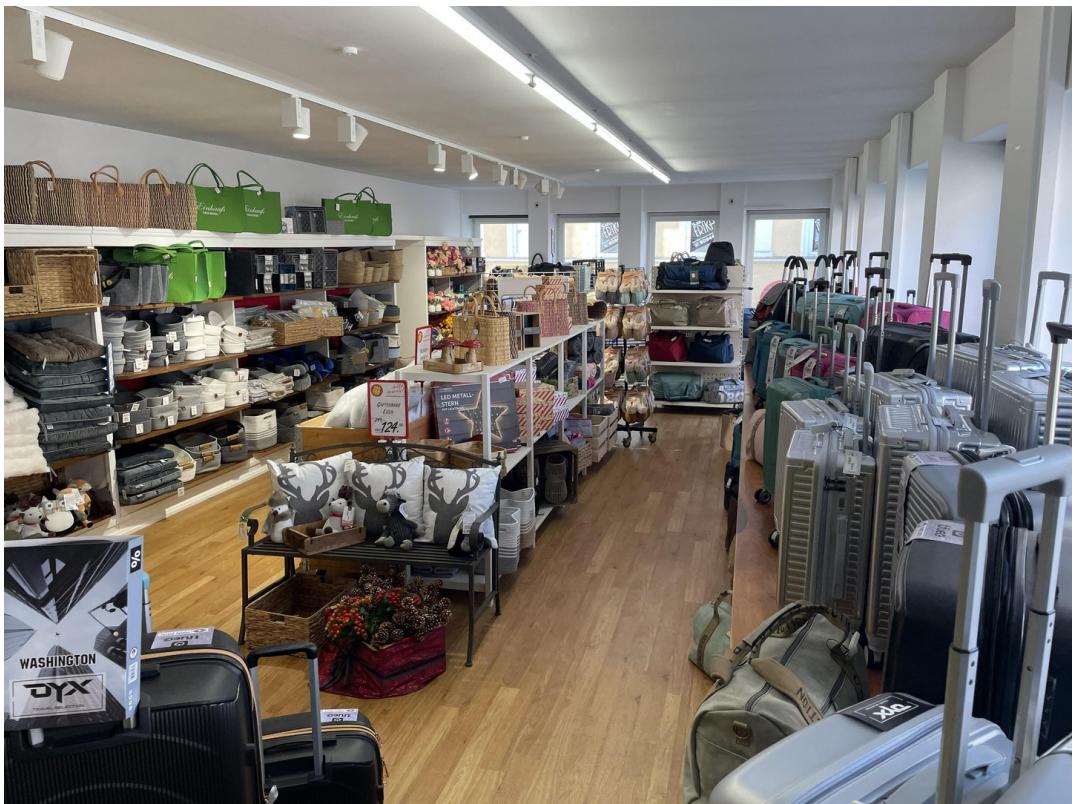


Eckfenster Erdgeschoß



1. OG aktuell

# Exposé - Galerie



1. OG aktuell



1. OG aktuell

# Exposé - Galerie

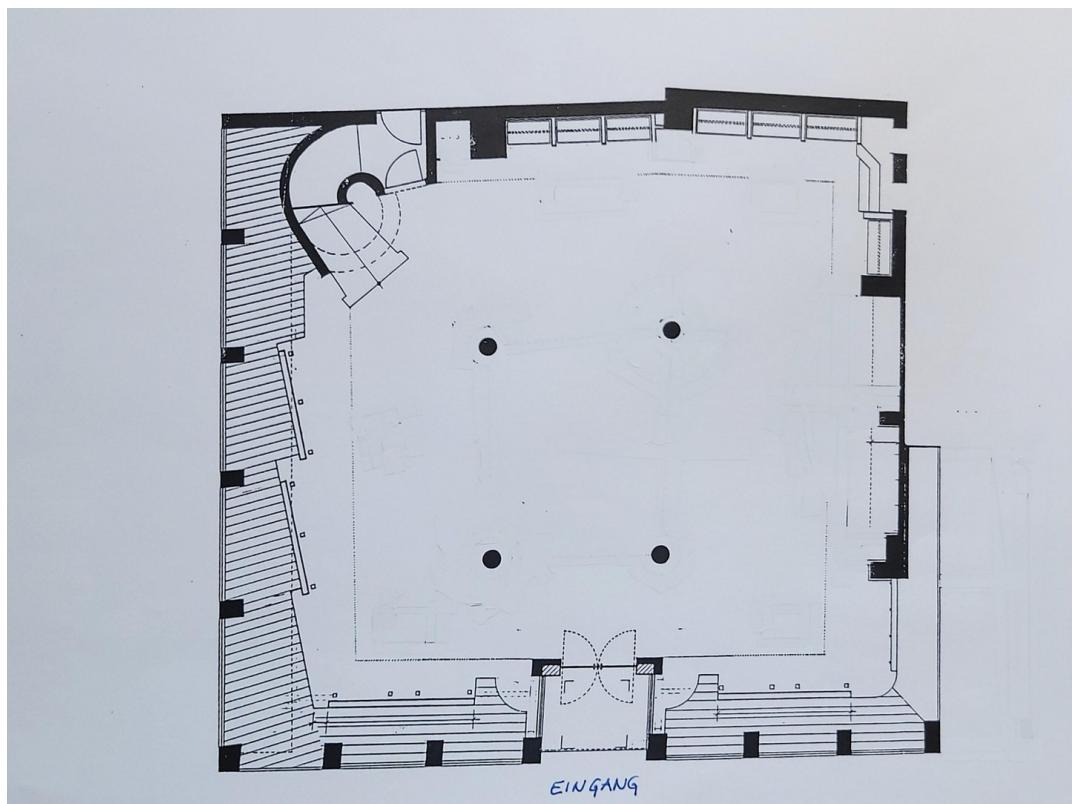


Erdgeschoß nach Umbau

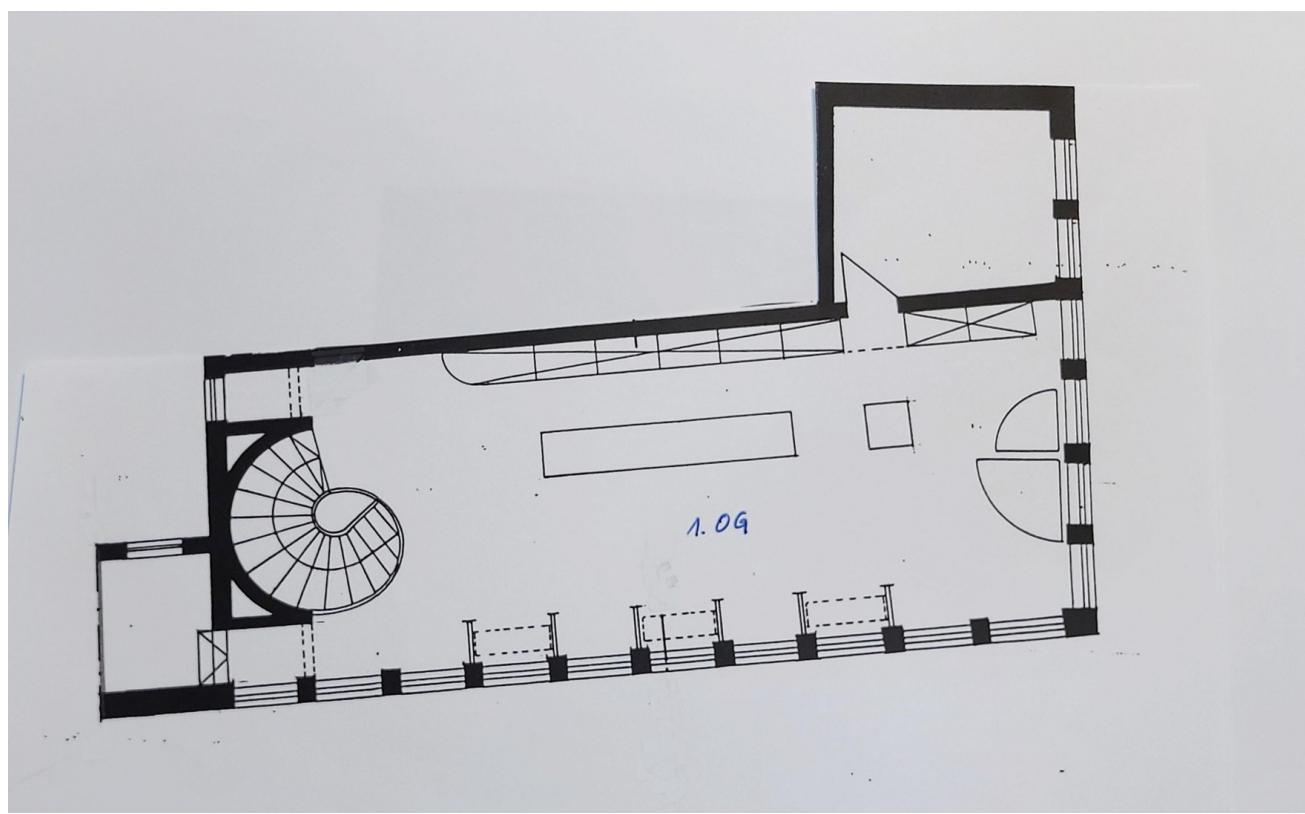


Erdgeschoß nach Umbau

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoß



Obergeschoß