

# Exposé

## Bürofläche in Traunstein

### Bürofläche im Zentrum von Traunstein im 2. OG



Objekt-Nr. **OM-288954**

### Bürofläche

Vermietung: **1.075 € + NK**

Ansprechpartner:  
Kumandra Energy GmbH & Co.KG (Karin  
Stadtmüller)  
Telefon: 0861 23083520

Gapstr. 6  
83278 Traunstein  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1935	Übernahmedatum	01.06.2024
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	378 €	Büro-/Praxisfläche	76,35 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	1.453 €	Gesamtfläche	76,35 m <sup>2</sup>
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ideal gelegene, helle & hohe Räumlichkeiten für Büro, bestehend aus 3 großzügig geschnittenen Räumen im 2. OG. Die Räume sind miteinander durch Türen verbunden. Jeder Raum kann vom Flur aus betreten werden oder von Raum zu Raum.

Alle Fenster haben ein Oberlicht und geben hierdurch den Räumen eine helle, hohe und freundliche Atmosphäre. Ein kleiner Balkon gibt einen herrlichen Blick auf den Stadtpark frei, der speziell im Frühjahr/Sommer für die Mittagspause genutzt werden kann. Die Räume sind über einen zentralen Flur zugänglich.

Lift für max. 6 Pers. vorhanden.

Sehr solide Bauweise und dadurch keine Geräusche von oben bzw. unten hörbar.

Verfügbar sind die Räumlichkeiten ab dem 1.6.2024

OPTIONAL: Ein separates Besprechungszimmer zur Mitnutzung.

In den Betriebskosten sind Strom, Wasser, Reinigung (1x wöchentlich), Mitnutzung der Küche und Telefon enthalten.

Die Räumlichkeiten sind mit EDV-Verkabelung ausgestattet.

Vom Flur aus ist ein WC zugänglich. Es ist eine kleine Teeküche am Ende des Flurs vorhanden.

Der Bodenbelag ist hochwertiges Echtholzparkett. 1 Büro und Besprechungsraum sind mit hellem Laminat ausgelegt.

Die Räumlichkeiten wurden bis dato als Bürofläche von 11 Mitarbeitern genutzt. Im Nachbarbüro befindet sich eine Finanzkanzlei (2 MA mit sehr wenig Publikumsverkehr) und im Gebäude Rechtsanwälte und wenige private Mieter.

## Ausstattung

Die aktuelle Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

3 Büroräume, zur Mitbenutzung: 1 WC, Teeküche, Flur

OPTIONAL: 1 Besprechungsraum mit ca. 16,04 qm (75% Nutzung)

EDV: Netzwerkverkabelung in den jeweiligen Räumen

Raumaufteilung: Großzügig geschnittene Räumlichkeiten für Großraumbüros

kleiner Balkon mit Blick auf Stadtpark

Bodenbelag: Echtholzparkett, 1 Büro mit Laminat

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Fahrstuhl

## Sonstiges

Besonders geeignet für Mieter, die eine zentrale Lage am Standort Traunstein für Ihren Geschäftsbetrieb benötigen.

Aktuell befinden sich im Haus, Rechtsanwälte und Finanzkanzlei, die ggf. einen Synergieeffekt für den neuen Mieter im 2. OG ergeben könnten.

Kumandra Energy GmbH & Co. KG

Karin Stadtmüller

info@kumandra-energy.de

Tel. +49 861 230 835 20

Makleranfragen unerwünscht!

## **Lage**

Das Objekt im Herzen von Traunstein befindet sich direkt gegenüber vom Stadtpark; Ecke Gapstraße/Crailsheimstraße. Es ist umgeben von allen wichtigen Einrichtungen (Apotheken, Banken, uvm.).

Der Bahnhof Traunstein ist 400 m entfernt und Geschäfte des täglichen Bedarfs und Restaurants befinden sich in ausreichender Anzahl in unmittelbarer Nähe.

Die nächstgelegenen größeren Städte sind:

Salzburg (ca. 47 km entfernt)

München (ca. 110 km entfernt)

Bundesstraßen:

B304, B305

Autobahnzufahrt:

A8 (ca. 4 km entfernt)

Flughafen:

Salzburg (ca. 39 km entfernt) München FJS (ca. 148 km entfernt)

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	53,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	58,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Gebäudeansicht - Gapstraße

# Exposé - Galerie



Gebäudeansicht - Crailsheimstr



Blick vom Balkon in Stadtpark

# Exposé - Galerie



Büro rechts\_1



Büro rechts\_2

# Exposé - Galerie



Büro rechts\_3



Büro Mitte\_1

# Exposé - Galerie



Büro Mitte\_2



Büro Mitte\_3

# Exposé - Galerie



Büro Mitte\_4\_Balkon



Büro Mitte\_5\_Balkon

# Exposé - Galerie



Büro\_links\_1



Büro\_links\_2

# Exposé - Galerie



Büro\_links\_3



Flur\_Eingangstür



Flur\_Teeküche\_1

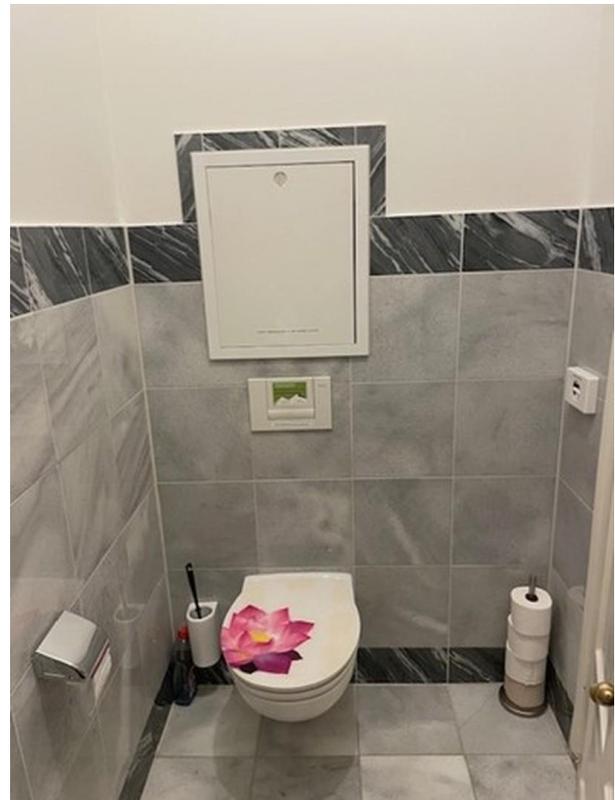
# Exposé - Galerie



Flur\_Teeküche\_2

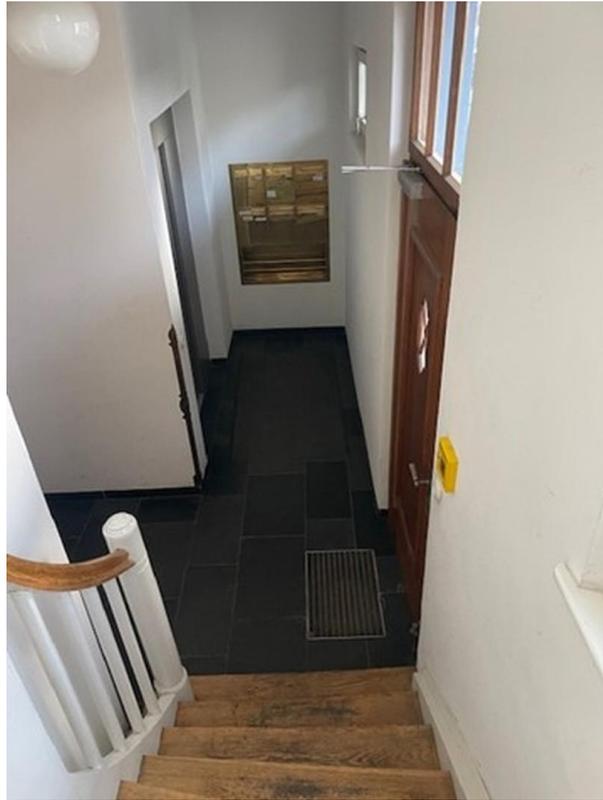


WC\_1



WC\_2

# Exposé - Galerie



Briefkasten\_Eingangstür\_Aufzug



Eingang 2. OG

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Eingangstür

# Exposé - Galerie



optional\_Besprechungszimmer\_1



optional\_Besprechungszimmer\_2

# Exposé - Galerie



optional\_Besprechungszimmer\_3

# Exposé - Grundrisse

ZU VERMIETEN

ALLGEMEIN BENUTZUNG

VERMIETET

Blick Richtung Stadtpark

