

**Graumann-Lofts**

**LEBENSRAUM ARBEIT  
NEU GEDACHT**

**GRAUMANN-LOFTS.AT**



# WAS SIND DIE GRAUMANN-LOFTS?

Die Graumann-Lofts sind mehr als eine gewöhnliche Büro-Immobilie. Sie sind die neue berufliche Heimat für Selbstständige, Künstler und Kreative von morgen.

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.



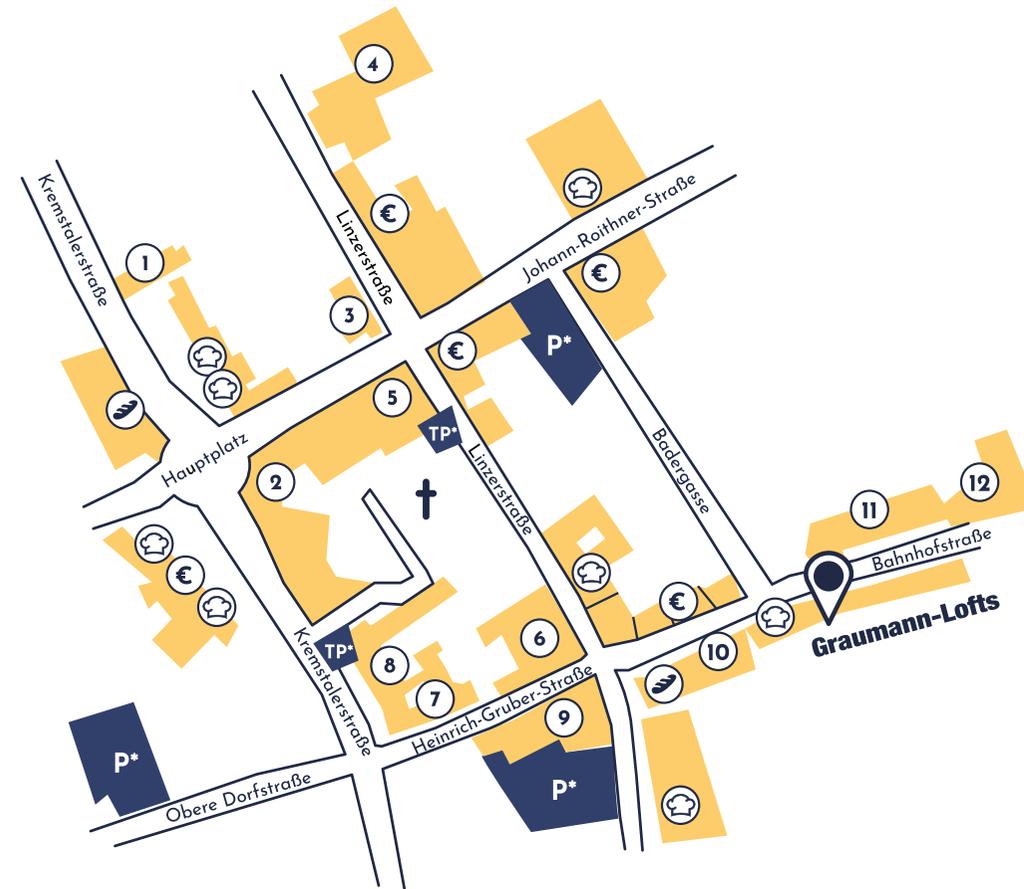
# WO SIND DIE GRAUMANN-LOFTS?

Die Graumann-Lofts verbinden die Vorteile eines starken Wirtschaftsraums mit den Annehmlichkeiten einer optimalen Infrastruktur.

Die Graumann-Lofts befinden sich in Traun im Bezirk Linz Land. 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.

Mehr Infos: [www.graumann-viertel.at](http://www.graumann-viertel.at)



- |                |                    |                     |
|----------------|--------------------|---------------------|
| ① Postamt      | ⑥ Frisör & Optiker | ⑪ ÖGK               |
| ② Gemeindeamt  | ⑦ Apotheke         | ⑫ City Center Traun |
| ③ Hort         | ⑧ div. Ärzte       | € Bank              |
| ④ Nahversorger | ⑨ Nahversorger     | 🍞 Gaststätte        |
| ⑤ Volksschule  | ⑩ Fleischerei      | 🍞 Bäckerei          |

# WAS BIETEN DIE GRAUMANN-LOFTS?

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.



<b>Fläche:</b>	4 Geschoße, gesamt ca. 2060m <sup>2</sup> Nett Nutzfläche
<b>Erdgeschoß:</b>	Erdgeschoß mit Gastronomie und Geschäftslokalen
<b>Obergeschoß:</b>	3 Obergeschoße mit bis zu 30 Lofts
<b>Abstellplätze:</b>	31 Tiefgaragen-Stellplätze, Oberflächenstellplätze, Fahrradabstellplätze
<b>Dach:</b>	extensiv begrüntes Flachdach

<b>Erschließung:</b>	Loft-Eingänge über Laubengänge, vertikal Aufzug und Stiegen
<b>Heizung, Warmwasser:</b>	Fernwärme
<b>Kühlung:</b>	Wasser-Wasser-Wärmetauscher, Grundwasserbrunnen
<b>Eingangstüren:</b>	Brandschutzeingangstüre Holz, Sicherheitsklasse WK 2
<b>Fenster:</b>	Norden, Osten, Westen: Kunststoff, außen mit Alu-Clips   Süden/Laubengänge: Alu-Fenster

# Die Lofts auf einen Blick

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. 540m<sup>2</sup>). Untervermietungen sind ausdrücklich erlaubt.

<b>Nutzfläche:</b>	ca. 52m <sup>2</sup>
<b>Ausstattung:</b>	Dusche, Waschbecken, WC
<b>Raumgestaltung:</b>	WC: Boden verflies, Wände teilweise Loft: Estrich hochwertig versiegelt

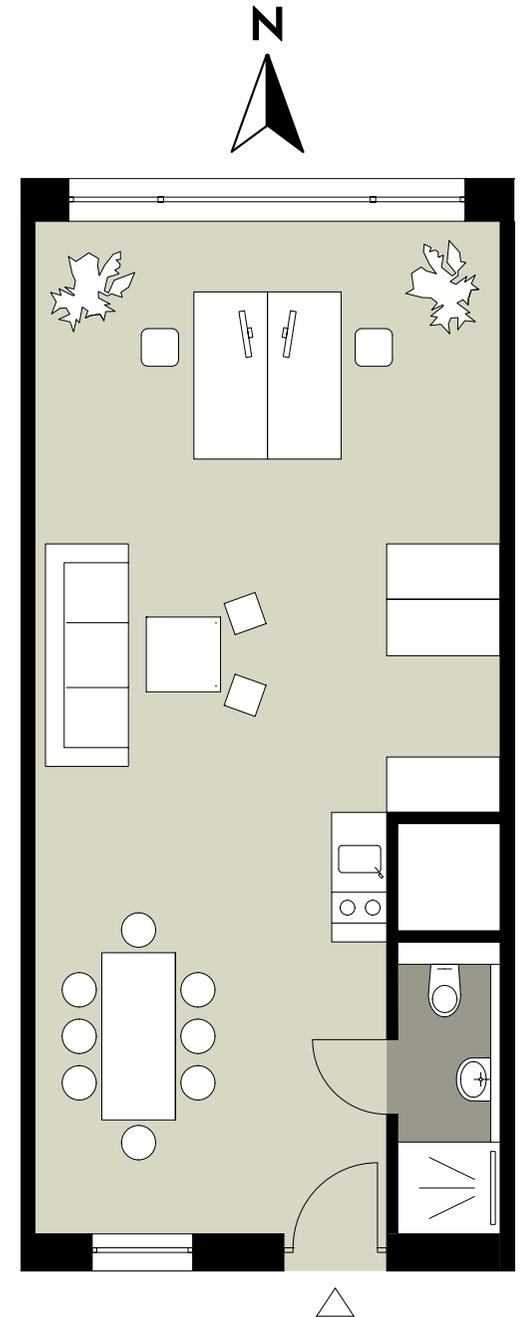
<b>Küche:</b>	Teeküche ausgestattet mit Kästen und Abwasch
<b>Schlüssel:</b>	3 Schlüssel für Lofts, Extra-Schlüssel für Tiefgarage und Lager
<b>Firmenschilder:</b>	Neben Loft-Türe und beim Hauptzugang möglich



Hier geht es zu weiteren Informationen und einem virtuellen Rundgang



Das Loft  
ab 475,- netto  
(exkl. BK)







## Graumann-Lofts

Graumann Immobilienentwicklung  
GmbH & Co KG

Graumann-Platz 1

4050 Traun

W: [graumann-lofts.at](http://graumann-lofts.at)



### ANSPRECHPARTNER

Lucia Schramm-Kaineder

T: +43 681 208570 50

E: [office@graumann-lofts.at](mailto:office@graumann-lofts.at)



### VERMIETUNG

BOSS Immobilien GmbH

Ing. Thomas Zitta, BA

T: +43 664 8585218

E: [tz@bossimmobilien.at](mailto:tz@bossimmobilien.at)

### BILDMATERIAL

EP Media

MoxVR

ELEPHANTS 5