

**Wunderschöne Praxis/Büro-Räume auch für Gemeinschaft  
geeignet**



Büro

**Objektnummer: 6656/84**

**Eine Immobilie von Renate BRANDSTÖTTER Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Gesamtfläche:</b>	169,90 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	119,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.530,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.896,67 €
<b>Betriebskosten:</b>	366,67 €
<b>USt.:</b>	379,33 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Aufwandsentschädigung Mietvertrag durch Kostenstellung Rechtsanwalt

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Renate Brandstötter

Renate BRANDSTÖTTER Immobilien  
Eisenbahnergasse 18 / 1









## Objektbeschreibung

Wunderschöner Altbau nahe Burg Wels. Dieses Objekt ist zentral und dennoch ruhig in der Altstadt gelegen. Das gesamte Erdgeschoss ist geeignet für Büro oder Praxis. Auch gemeinschaftlich nutzbar. Eine kleine Wohnung von ca. 50 m<sup>2</sup> kann bei Bedarf abgetrennt werden.

Raumaufteilung: Großzügiger Eingangsbereich, 4 Büroräume, 1 Abstellraum, 1 Kunden-WC, 1 barrierefreies WC (Dusche kann eingebaut werden), möblierte Küche (ohne Ablöse) zum Ausgang in Richtung Mühlbach, wo sich die Parkplätze befinden. Die Möglichkeit besteht, diese zusätzlich zu mieten.

***Highlight ist das Ambiente der Altstadt und der Burg mit herrlichem Garten, wunderschöne Räume mit Gewölbe***

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap