

**DRAGONER HÖFE: Büro-/Atelier-/Ordi-/Geschäftsfläche  
exklusiv u. einzigartig - Gewölbe, Granitsäulen,  
beeindruckende Raumhöhe...- weitreichender  
Gestaltungsfreiraum in historischem Gemäuer**



**Objektnummer: 6650/27035**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	110,55 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	110,65 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	110,65 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	110,65 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 74,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.087,48 €
<b>Kaltmiete</b>	1.314,89 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,84 €
<b>Betriebskosten:</b>	227,41 €
<b>USt.:</b>	262,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner

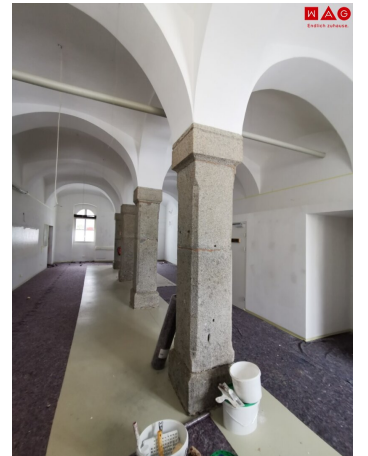


**Christoph Bachhuber**

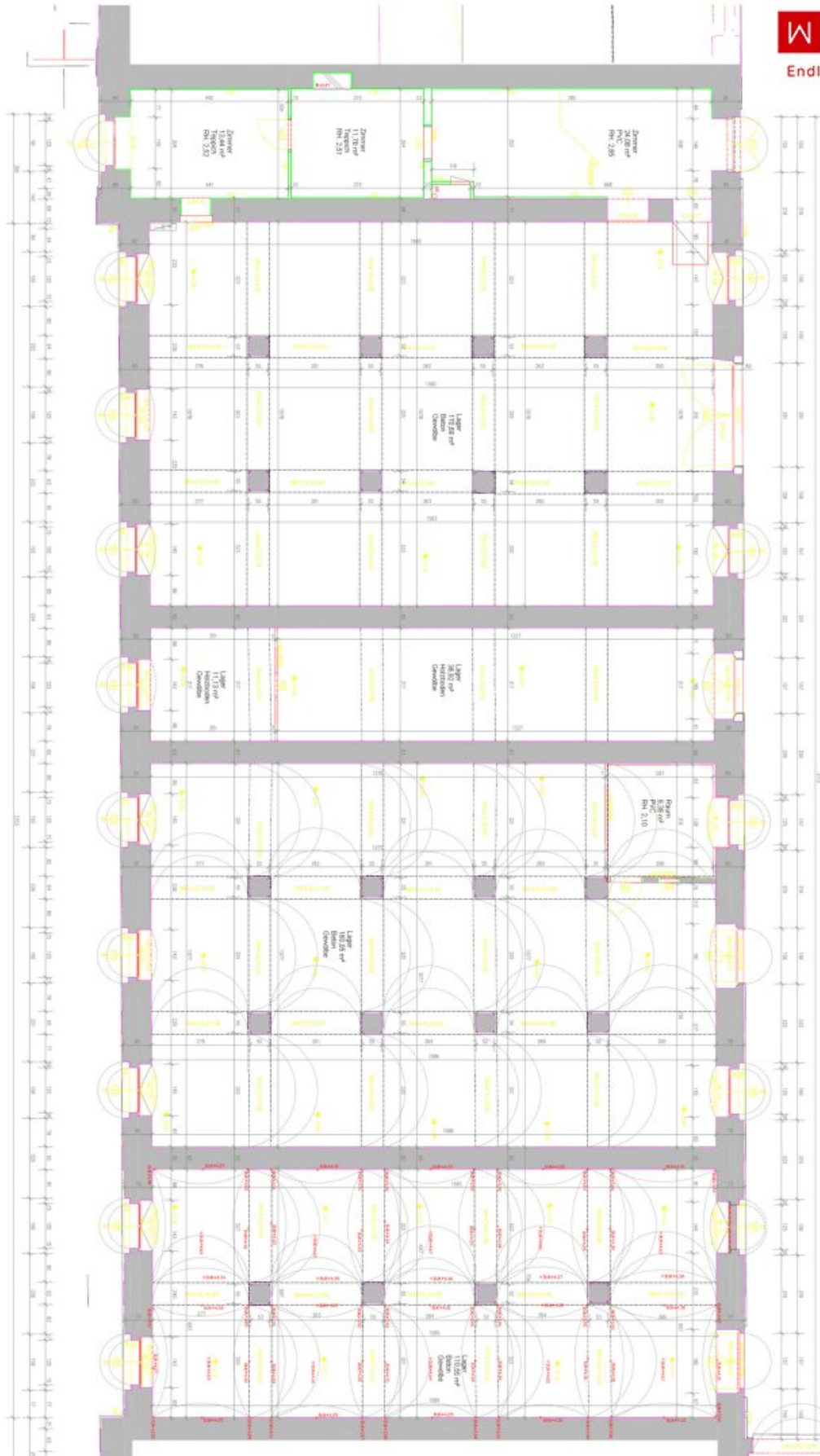
WAG Wohnungsanlagen GmbH  
Mörikeweg 6





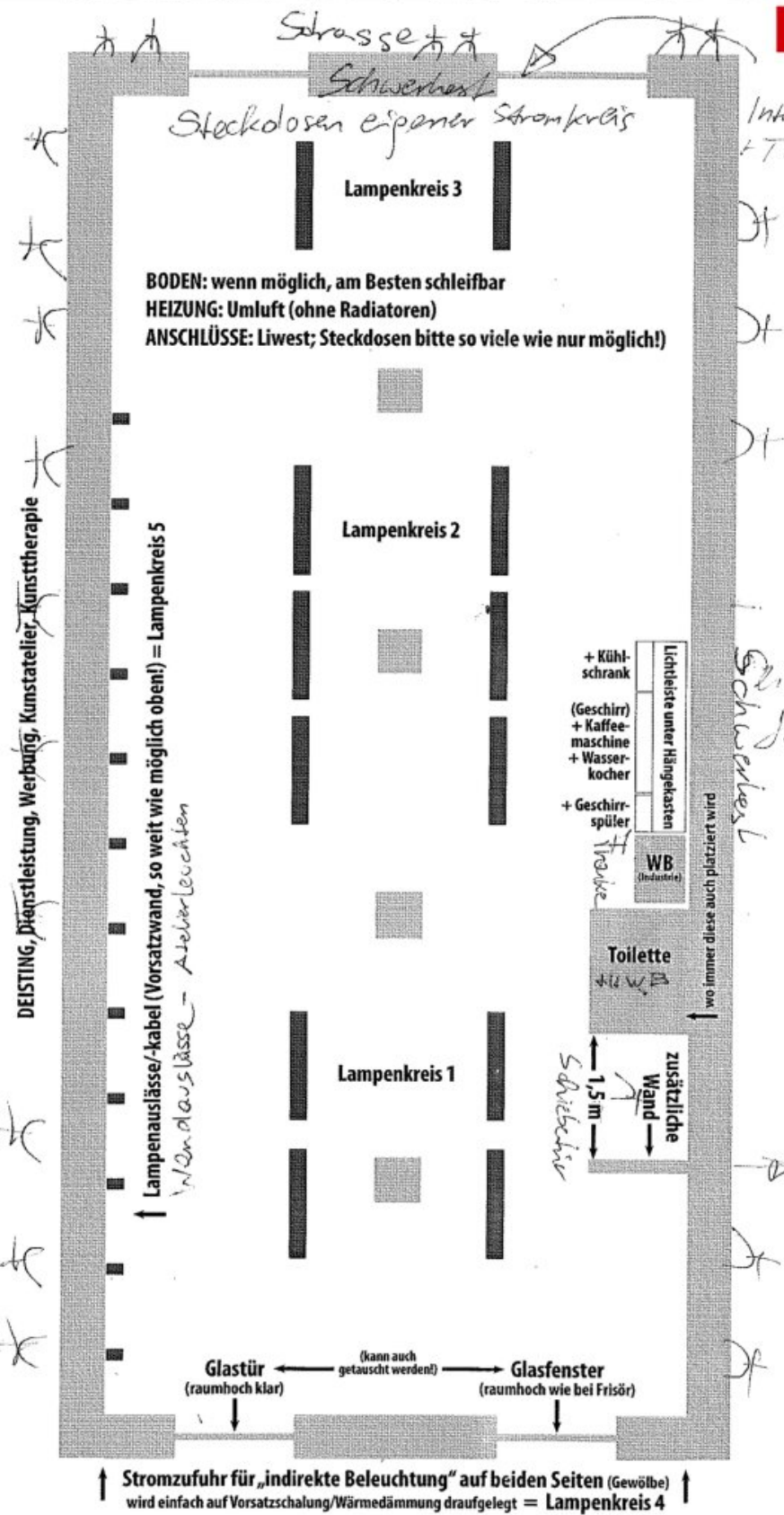






Postkasten?  
Wunschtermin 8 Juli 2012

No Steckdosen verteilt (eigener Stromkreis)



BODEN: wenn möglich, am Besten schleifbar  
HEIZUNG: Umluft (ohne Radiatoren)  
ANSCHLÜSSE: Liwest; Steckdosen bitte so viele wie nur möglich!

Lampenauslässe/-kabel (Vorsatzwand, so weit wie möglich oben!) = Lampenkreis 5  
Wandauslässe - Aetherleuchten

- + Kühlschrank
- (Geschirr)
- + Kaffeemaschine
- + Wasserkocher
- + Geschirrspüler
- WB (Industrie)

Internet + TV  
Schwabenst  
eigener Stromkreis

Auf 5 Meter belichtet

Wandhöhe

Top 286



# Objektbeschreibung

Wels / Dragonerhöfe :

Repräsentative und einzigartige Fläche im Ausmaß von ca. 110 m<sup>2</sup> mit großem Gestaltungsfreiraum. Toplage in Wels innerhalb der historischen Mauern der Dragoner Höfe! Die Räumlichkeiten befinden sich in der ehemaligen K.u.K. Dragonerkaserne und heben sich durch die besondere Architektur von herkömmlichen Geschäftsflächen massiv ab. Besonders die Granitsäulen, die Raumhöhe sowie die kunstvollen Gewölbe sorgen für eine beeindruckende Atmosphäre wie heute kaum noch zu finden. Das Gebäude liegt an der Dragonerstraße in einem sehr gut erschlossenen Gebiet (nähe Autobahnanschlussstelle Wels West, nahe Zentrum). Die Generalsanierung im Westhof wurde bereits abgeschlossen, im Osthof entstanden 2014 weitere 28 neue attraktive Wohneinheiten mit Grünflächen.

HWB-ref = 74 kWh/m<sup>2</sup> a (Standortbezogen)

Die Fläche eignet sich zum Beispiel optimal für folgende Nutzungen:

Büro, Ordination, Dienstleistungsbereich (Wellness...), Studio (Fitnessstudio, Atelier...), Gastronomie, Handel (Shop...), Agentur, Kursräumlichkeiten, Lagerräumlichkeiten, Vereine, BESTATTUNGSINSTITUTE...

Ausstattung:

Bei der Ausstattung und der Grundrissgestaltung haben Sie individuelle Möglichkeiten, so dass die Räumlichkeiten auf Ihren Bedarf angepasst werden können.

Nettomiete im Monat inkl. BK, VWK: € 1.322,31 (exkl. USt.)

Heizung: Fernwärme

Warmwasser: Fernwärme

Kaution: 3-4 Monatsmieten

OPTIONAL: 2 KFZ-Freistellplätze zu je € 25,-- (exkl. USt.)

**Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer [Website](#).**

Zur WAG-Immobilien suche: [SUCHE](#)

Zur WAG-Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung](#)

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an! Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap