

**Repräsentative Büro- und Geschäftsräumlichkeiten in zentraler Lage in Wels zu vermieten!**



Büro 1. Stock

**Objektnummer: 6894/197**

**Eine Immobilie von CONCEPT-REAL - VESTA Immo-Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	206,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9,50
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 171,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,27
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.466,67 €
<b>Kaltmiete</b>	1.666,67 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>USt.:</b>	333,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Dietmar Stelzl**

CONCEPT-REAL - VESTA Immo-Consulting GmbH





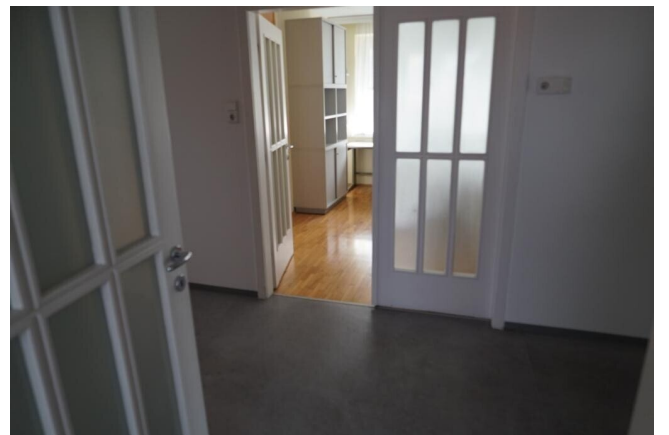












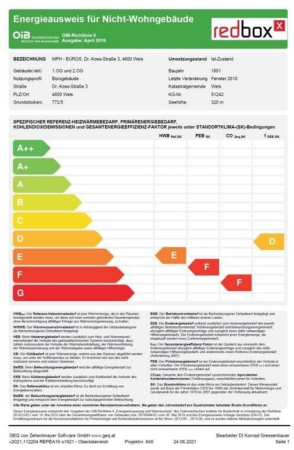
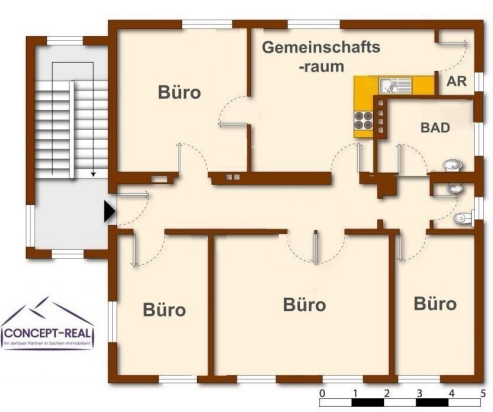




# Bürotrakt 1. Stock



# Bürotrakt 2. Stock



## Objektbeschreibung

Repräsentatives Büro bzw. Geschäftsräumlichkeiten in zentraler Lage in Wels zu vermieten.

Diese repräsentativen Büroräumlichkeiten befinden sich in zentraler Lage in Wels und wurden bisher viele Jahre als Rechtsanwaltskanzlei genutzt. Die Büroräumlichkeiten sind komplett hochwertig eingerichtet – das heißt einem Start für Ihr neues Business steht nichts mehr im Wege!

Die Geschäftsräumlichkeiten verfügen über ca. 206 m<sup>2</sup> Fläche und sind auf 2 Ebenen aufgeteilt. Im 1. Stock befinden sich ca. 106 m<sup>2</sup> Fläche und im 2. Stock gibt es weitere Räumlichkeiten mit ca. 100 m<sup>2</sup> Fläche. Über die eigene Eingangstüre und das Treppenhaus sind diese sehr leicht für Sie und Ihre Kunden erreichbar. Außerdem befinden sich hinter dem Haus 4 Parkplätze, 2 weitere können gerne dazugemietet werden. Die Räume sind hell und groß, eine EDV-Verkabelung und ein kleiner Serverraum sind vorhanden.

Einzelne Räume sind mit einer Klimaanlage ausgestattet, die Kunststofffenster sind zur Straßenseite 3fach verglast, so können Sie ungestört arbeiten!

Das Objekt ist ideal für Rechtsanwälte (auch wegen der Nähe zum Bezirks- und Landesgericht Wels) für Notare, Steuerberater oder Versicherungsgesellschaften.

Die Einheiten können zusammen, aber auch getrennt voneinander gemietet werden.

Lage:

Wels ist eine Stadt im oberösterreichischen Alpenvorland und ist die zweitgrößte Stadt des Bundeslandes Oberösterreich nach der Landeshauptstadt Linz und belegt auf der Liste der Städte Österreichs den achten Platz.

Durch Ihre heutige wirtschaftliche Bedeutung erlangte Wels als Messe- und Industriestadt sowie als Verkehrsknotenpunkt.

Interesse? Gerne schicken wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé zu.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN - GERNE SENDEN WIR IHNEN EIN KOSTENLOSES DETAILANGEBOT MIT WEITEREN INFORMATIONEN ZU.**

Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind daher ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap