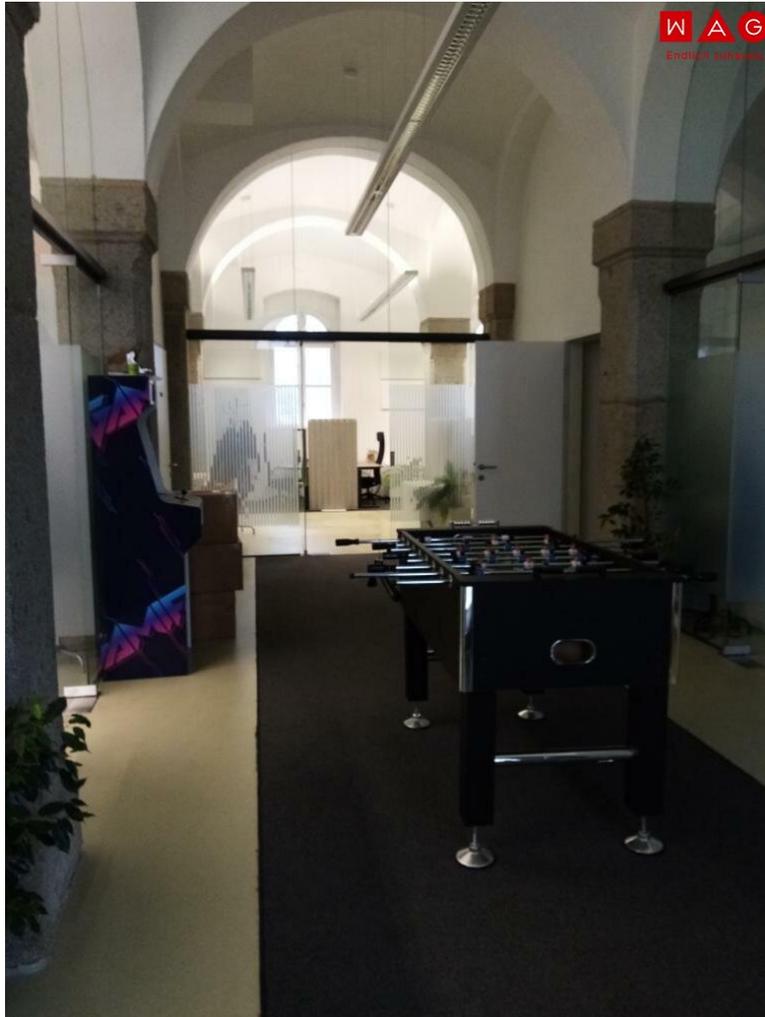


**DRAGONER HÖFE: Repräsentative einzigartige  
GENERALSANIERTE Geschäfts-/Büro-/Ordi-/fläche mit 219  
m<sup>2</sup>, EIN GEWERBELOKAL NICHT VON DER STANGE  
(Gewölbe, Granitsäulen...) UND DAS MITTEN IN WELS!**



Büro und Archiv Fa.D-Mas (1)

**Objektnummer: 6650/25346**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dragonerstraße
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	2008
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	219,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	219,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
WC:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 74,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	1.995,00 €
Kaltmiete	2.396,19 €
Miete / m <sup>2</sup>	9,11 €
Betriebskosten:	401,19 €
USt.:	479,24 €

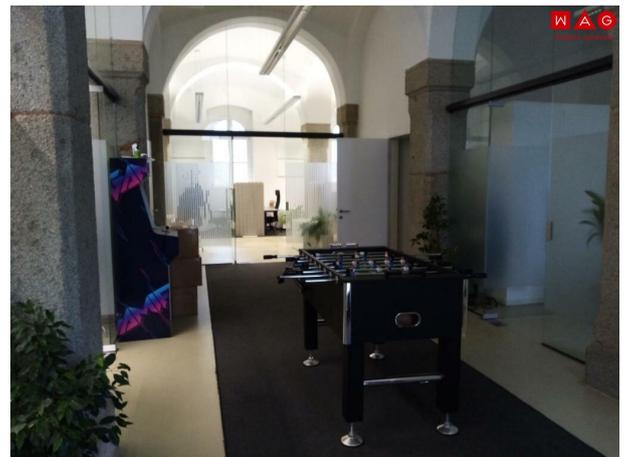
## Ihr Ansprechpartner

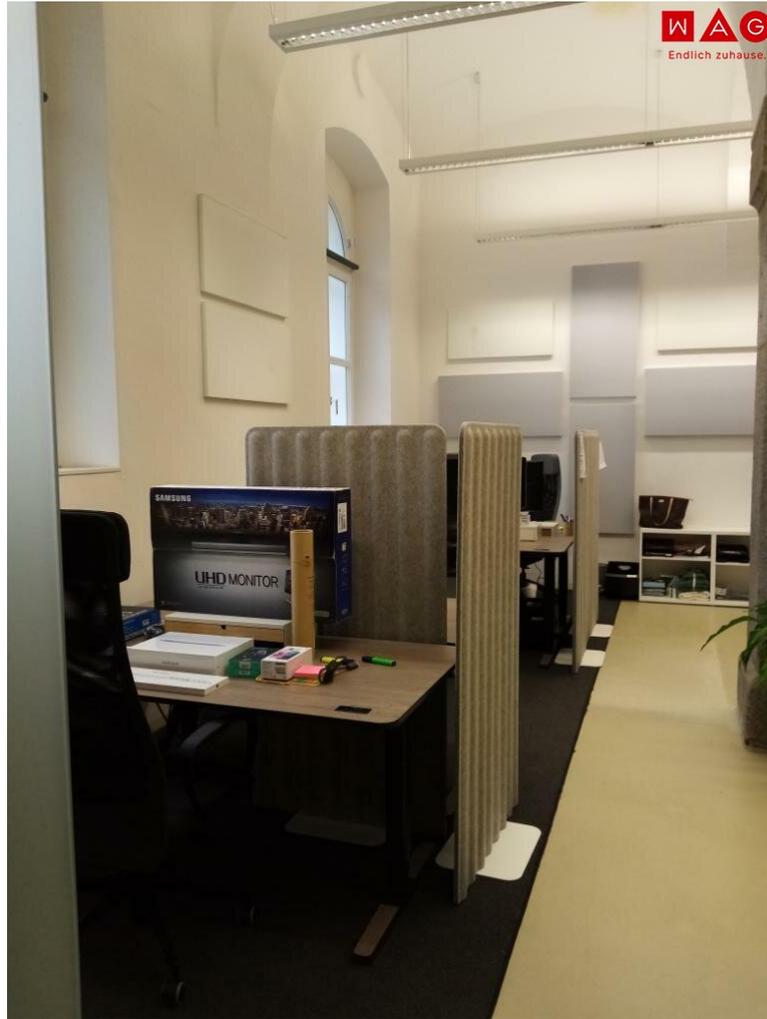


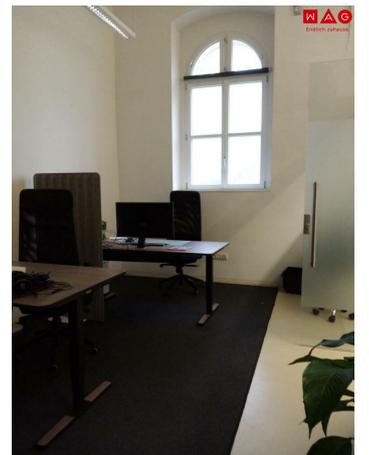
**Christoph Bachhuber**

WAG Wohnungsanlagen GmbH  
Mörikeweg 6  
4025 Linz

T +43 (0)50 338 334 / +43 (0)664/88129958  
H +4366488129958











## Objektbeschreibung

Wels / Dragonerhöfe : GENERALSANIERT!!! MÖGLICHE BEFRISTUNGSDAUER  
ZWISCHEN 2 - 12 JAHRE!

Repräsentative und einzigartige Gewerbefläche im Ausmaß von 219,00 m<sup>2</sup> inkl. direkt angeschlossener Lagerfläche. Toplage mitten 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 deutlich ab. Das Gebäude liegt an der Zeileisstraße in einem sehr gut erschlossenen Gebiet (Nähe Autobahnanschlussstelle Wels West A9, Einkaufszentren und Zentrum Wels). Die Objekt Sanierungen sind weitestgehend abgeschlossen, zusätzlich entstanden attraktive Wohneinheiten und Gewerbelokale mit qualitativen Grünflächen und Innenhöfen mit ausreichend Parkmöglichkeiten.

Ausstattung:

Bei der Ausstattung und der Grundrissgestaltung verfügen Sie über weitreichende individuelle Mitgestaltungsmöglichkeiten, so dass die Räumlichkeiten optimal an Ihren Bedarf angepasst werden können. Genauer gesagt kann die Fläche von uns für Sie in einen gemeinsam geplanten schlüsselfertigen, Top-ausgestatteten Zustand gebracht werden. Genauso wäre es auch möglich die Fläche anzumieten und selbst auszubauen. Zwischen diesen beiden Varianten gibt es noch viele weitere Möglichkeiten für welche wir offen sind... Bei den dem Inserat angefügten Bildern handelt es sich um Beispielbilder wie die Fläche aussehen könnte, aktuell wird die Fläche als temporäre Lagerfläche genutzt.

Heizung: Fernwärme, Warmwasser: Fernwärme

Diese Fläche eignet sich optimal für zum Beispiel folgende Nutzungen:

Büro, Ordination, Dienstleistungsbereich (Wellness), Studio (Fitnessstudio), Gastronomie, Handel (Shop), Agentur, Vereine, Werkstatt, Kursräume, BESTATTUNGSINSTITUTE...

Gesamtmiete inkl. Betriebskosten und exkl. MwSt. - SCHLÜSSELFERTIG: € 2.396,19 (Basis Nettomietmiete pro m<sup>2</sup> und Monate € 9,11)

Kautions: 3-4 Bruttomonatsmieten

Optional können bis zu 2 Parkplätze (oder auch mehr) angemietet werden!

PLAN IM ANHANG: Die Fläche besteht aus den am Plan nachfolgend benannten Räumlichkeiten: Großlager, Verkaufsraum und Aufenthaltsraum!

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

Zur WAG-Immobilienuche: [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 <750m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <750m

Post <1.000m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap