

**Hier werden Sie gesehen! Geschäftslokal / Büro / Praxis  
am Marktplatz ab sofort verfügbar!**



Mietobjekt

5 überdachte KFZ-Stellplätze

Adresse: Hamerlingstraße 8, 4600 Wels

## Anwaltskanzlei in Gerichtsnähe zu vermieten

### Details

- Moderne Kanzleiräumlichkeiten im Erdgeschoss
- 5 x überdachte Kfz-Stellplätze (direkt vor Kanzleieingang)
- Nutzfläche ca. 150m<sup>2</sup>
- Raumhöhe ca. 5m
- Ideale Sichtbarkeit / Erreichbarkeit

### Aufteilung

- 1 großer Empfangsbereich
- 3 großzügige Einzelbüros
- 1 großes Archiv

### Entfernungen

- Landesgericht Wels ca. 240m
- Bezirksgericht Wels ca. 170m

### Kontakt

VIVIAMO Immobilien GmbH

Herr Patrick Balange

Mobil: +43 650 448 04 04

Mail: p.balange@viviamo.at

Web: www.viviamo.at

VIVIAMO Immobilien GmbH | Griesmühlstraße 6, 4600 Wels | Tel.: +43 (0) 72 42 214 071 | E-Mail: office@viviamo.at | www.viviamo.at | FN: 387375w | UID-Nr.: ATU67547719 | Gerichtsstand: Wels | Partner der Doppler Vermietungs GmbH



**Objektnummer: 674**

**Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	149,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	87,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,96
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.641,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.104,71 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	400,00 €
<b>USt.:</b>	420,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



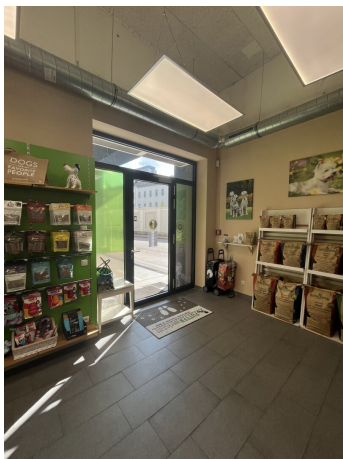
**Michael Honetschläger**

VIVIAMO Immobilien GmbH  
Griesmühlstraße 6  
4600 Wels









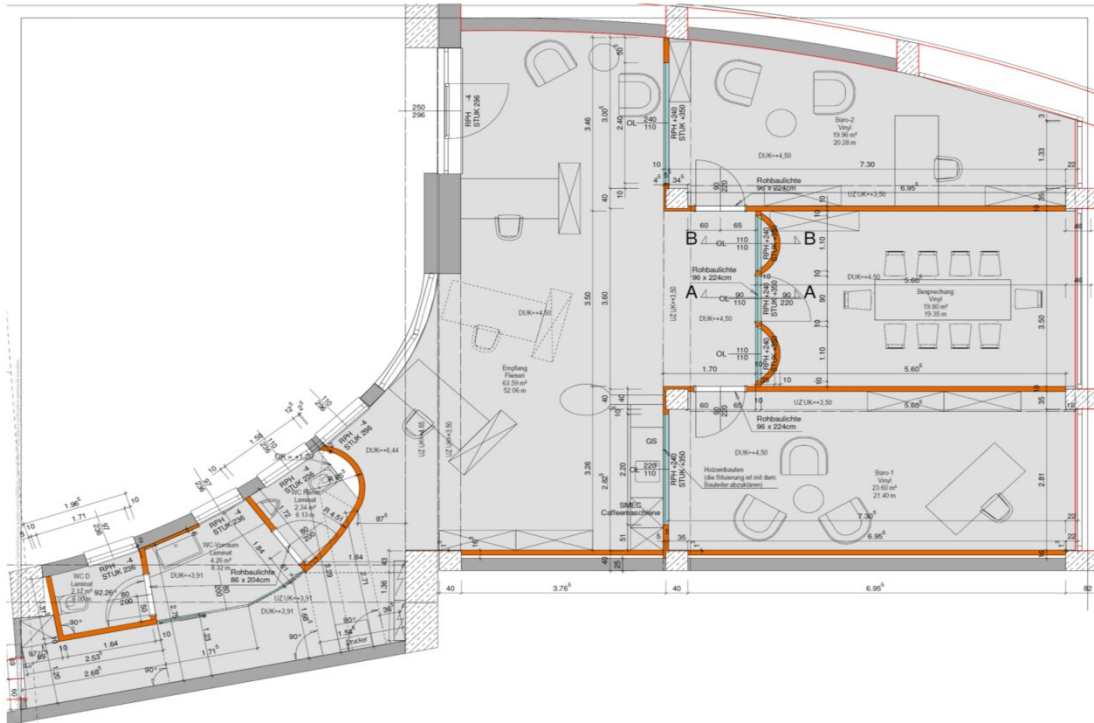




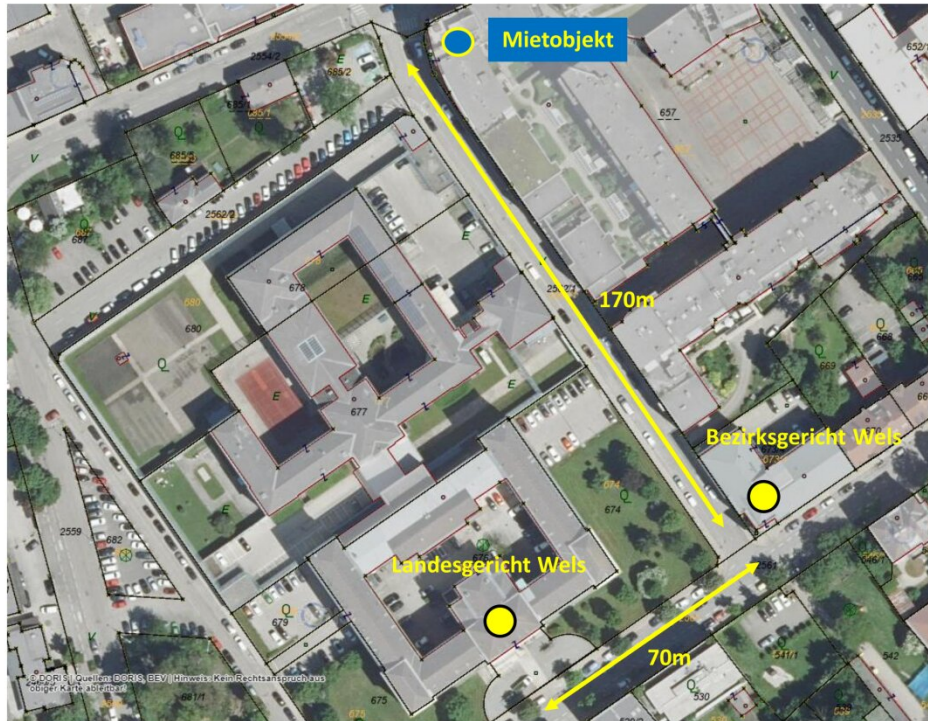




**BESTANDPLAN**  
Mietobjekt 4600 Wels, Hamerlingstraße 8



**UMGEBUNGSPLAN**  
Mietobjekt 4600 Wels, Hamerlingstraße 8





## Objektbeschreibung

**Hochfrequentierte Geschäftsfläche am Welser Marktplatz | Innenstadt | Ecke Hamerlingstraße ab sofort vermieten!**

Mit rund 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche und einer Raumhöhe von über 5 m besticht dieses Geschäftslokal auch aufgrund seiner idealen Sichtbarkeit direkt unmittelbar dem zentral gelegenen Welser Wochenmarkt!

Das Mietobjekt verfügt derzeit über einen großen Eingangs- /Empfangsbereich / Schauraum und 3 separat abgeteilte, großzügige Einzelflächen, welche man bei Bedarf auch zu einem großen "Open Space" adaptieren könnte.

**Bis zu 5 (!) überdachte Kundenparkplätze direkt vor dem Eingang machen es Ihren Kunden leicht, Sie zu erreichen.**

**Die werbewirksamen Glasfronten an zwei Seiten sorgen für Sichtbarkeit und ein freundliches Lichtkonzept!**

**Aufteilung (siehe Plan):**

- großer Eingangs- / Empfang- / Verkaufsbereich / Schauraum
- 3 x große Büros / Verkaufs- / Schauräume - oder ein "Open Space"
- Kunden-WC / Sanitär
- großes Lager / Archiv

- 5 x Kundenparkplatz

**Gut zu wissen:**

- zentrale Innenstadtlage (Marktplatz)
- tolle Sichtbarkeit
- überdachte Kundenparkplätze
- Aufteilung ideal für Praxis / Büro
- (Trennwände können entfernt werden - "Open Space")
- sauber & modern
- über 5 Meter Raumhöhe
- und vieles mehr...

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und ausgezeichneten Lage dieser Geschäftsfläche und vereinbaren Sie einen unverbindlich Beratungs- / Besichtigungstermin.



## KONTAKT

### VIVIAMO Immobilien GmbH

Mobil: +43 650 448 04 04

Mail: [p.balange@viviamo.at](mailto:p.balange@viviamo.at)

Web: [www.viviamo.at](http://www.viviamo.at)

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer **nur Anfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Kontaktdaten wie der Anschrift, Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können**. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt. Alle angegebenen Informationen wurden nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die von Eigentümerseite oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden, kann keine Haftung übernommen werden und diese sind daher ohne Gewähr! Wir weisen ebenfalls darauf hin, als Doppelmakler tätig zu sein. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande.

### 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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap