

## Start-Up geeignet - perfekte Bürofläche



**Objektnummer: 3230**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Ottstorfer Berg 50
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Thalheim bei Wels
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	27,90 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	27,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 67,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,07
Kaltmiete (netto)	290,00 €
Kaltmiete	290,00 €
USt.:	58,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

All-In-Miete bei 2-Jahres-Bindung: Betriebskosten, Strom, Internet, 4h Seminarraum/Monat inkludiert!

### Provisionsangabe:

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Ing. Thomas Zitta











BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN









BOSS IMMOBILIEN





BOSS IMMOBILIEN




BOSS IMMOBILIEN



**BOSS**  
IMMOBILIEN  
Verkauf • Organisation • Service • Finanzierung



Ihr Ansprechpartner:  
**Ing. Thomas Zitta, BA**  
+43 664 85 85 218  
tz@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   



# Objektbeschreibung

## > Büro | Mieten | Thalheim <

Sie starten Ihr eigenes Unternehmen und suchen ein Büro?

Mieten Sie ein Workarea Office in Thalheim bei Wels - perfekt für Start-Ups und Kleinunternehmer!

### Büro

Das nördlich ausgerichtete Büro mit ca. 28 m<sup>2</sup> Nutzfläche ist bereit für eine neue Belegung und kann ab sofort Ihren Bedürfnissen angepasst werden.

Große Deckenlampen erhellen Ihren Arbeitsplatz an bedeckten Tagen und auch für die EDV-Verkabelung ist schon gesorgt.

Auf großzügigen und regelmäßigen gereinigten Allgemeinflächen verteilen sich ein sehr gut ausgestatteter Seminarraum, Meeting Point mit einfacher Verpflegung (Getränke-, Snack- und Kaffeeautomat) sowie Fernseher und Sanitärräume.

### Punkt für Punkt Ihr Vorteil

- + 28 m<sup>2</sup> Büro im 1. OG
- + **barrierefrei**
- + flexibel - Mieten Sie bei Bedarf **weitere Büroflächen** dazu.
- + **All-in Preise** - Sie behalten jederzeit den vollen Überblick
- + sehr gut ausgestatteter **Seminarraum** 4 h/Monat inklusive
- + **Meeting Point** - der perfekte Ort für Networking, kurze Präsentationen und Pausen
- + einfache **Verpflegung** via Getränke- und Snackautomat sowie Kaffeeautomat
- + Verkehrschaos ade - **ideale Verkehrsanbindung** zur Autobahn und in die Welser Innenstadt



+ **kostenlose Parkplätze** für Kunden und Geschäftspartner vor dem Haus

## **Lage**

Das ruhig gelegene Büro befindet sich zwischen Wels und Marchtrenk nahe Schleißheim.

In Stadtnähe mit schneller Anbindung zur Autobahn in sämtliche Richtungen. Trotzdem kein Stop & Go, auch nicht wenn große Messen in Wels stattfinden. Was will man mehr?

Ausreichend Parkplätze stehen vor dem Gebäude zur Verfügung. Auch für Ihre Geschäftspartner, Mitarbeiter, Kunden und Besucher.

## **Kosten und Dauer**

Keine versteckten Kosten! Keine Betriebskostennachzahlung! Von Strom über Internet sind alle Kosten in den Preisen enthalten.

All-In-Miete bei 2-Jahres-Bindung im ersten Jahr bei zweijähriger Bindung: € 290,- netto, ab dem zweiten Jahr Miete inkl. BK, Strom, Services: € 320,- netto.

Nur zusätzliche Seminarraumbenützung (mehr als 4 h pro Monat) und die Nutzung der Klimaanlage (nach tatsächlichem Verbrauch) werden abgerechnet.

## **Zu klein?**

Mieten Sie doch einfach einen weiteren Raum dazu - Rufen Sie an, wir finden eine Lösung: 0664/8585218

## **Fazit**

Nutzen Sie diese Topgelegenheit und starten Sie los!

Ihr Konzept und Ihre Geschäftstüchtigkeit sind gefragt!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtümer,



Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <2.875m  
Apotheke <3.150m  
Klinik <3.375m  
Krankenhaus <4.450m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.725m  
Kindergarten <1.150m  
Universität <3.700m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.350m  
Bäckerei <1.750m  
Einkaufszentrum <3.550m

**Sonstige**

Bank <1.200m  
Geldautomat <2.100m  
Post <2.825m  
Polizei <2.850m

**Verkehr**



Bus <1.225m

Autobahnanschluss <4.200m

Bahnhof <4.000m

Flughafen <4.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap