

**Top Büro/Praxisfläche in Wels \* \* \* Erstbezug \* \* \***



**Objektnummer: 5950/3992**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	72,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,83 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	216.360,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### Thomas Girking akad.IM

Thomas Girking Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32  
4020 Linz

T +43 732 77 52 00  
H +43 664 386 26 80











Erdgeschoss

1:100



Einreichungsplan

1:100

ASIA Bäder / WC, Mech. & d. Installationsräume (Luftwärmepumpe 60m³)  
 ±0.00 = +315.96 i.L.A.

**EINREICHPLAN**

Bauherr:  NAME

Wohnbebauung Hofmannshahstraße  
 STRASSE: 142316, WEG: 1000  
 PLZ: 5500 Mainz  
 BÜRO: 55116

BAUWERK: P1, 1. Stockwerk  
 Erdgeschoss Stufe 1  
 400/1000mm

GRUNDGESAMHEIT: P1, 1. Stockwerk  
 Erdgeschoss Stufe 1  
 400/1000mm

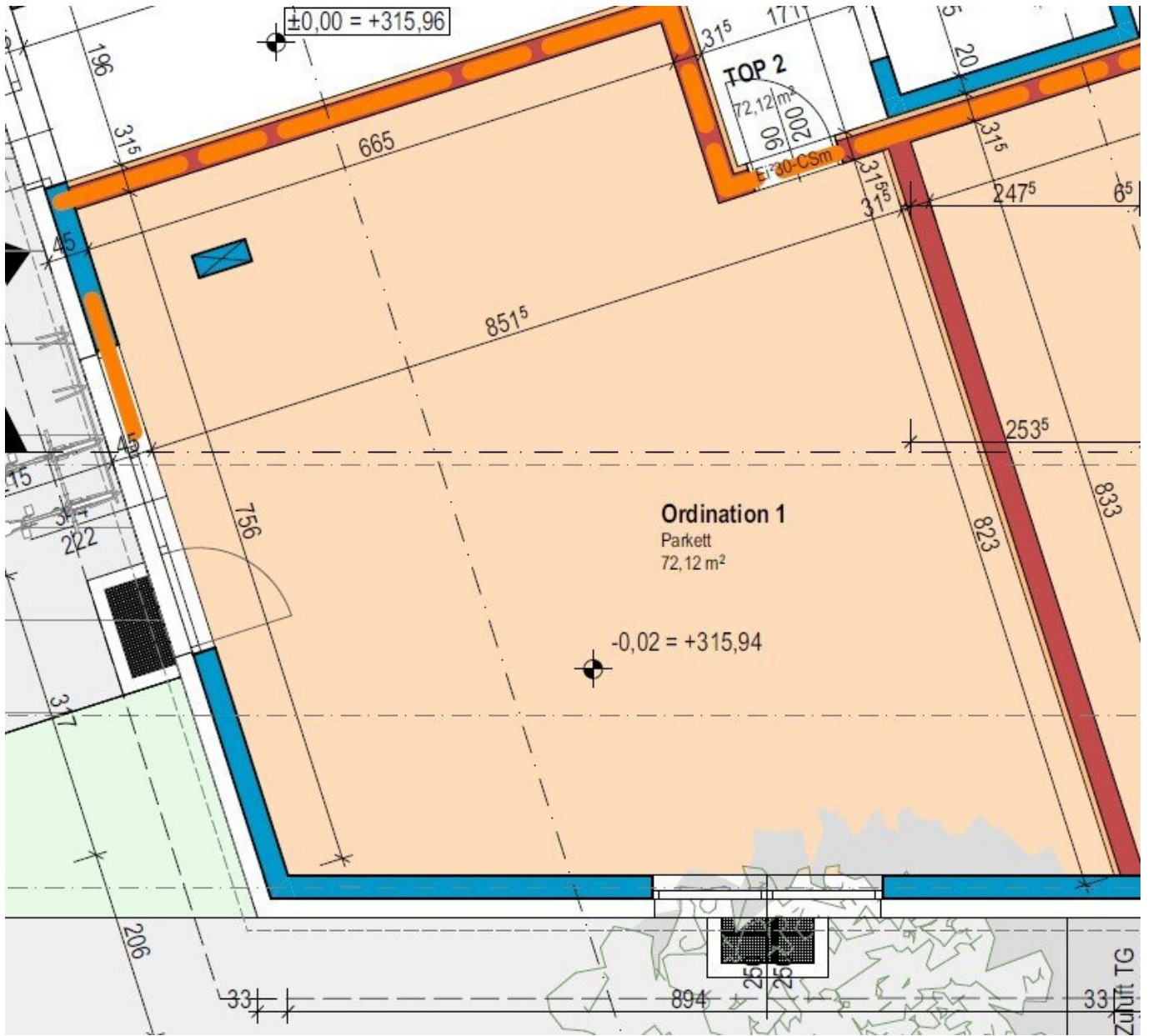
BAUFORMEN: SUBSTANZ

BAUWERK: P1, 1. Stockwerk  
 Erdgeschoss Stufe 1  
 400/1000mm

PROJEKT: 1100  
 PROJEKT NR.: 421  
 DATUM: 20.06.2014  
 PLAN NR.: 421-01.01A

**HARMACH**  
 ARCHITECTS  
 55116 Mainz, Hofmannshahstraße 142316





# Objektbeschreibung

## Top Büro/Praxisfläche in Wels \* \* \* Erstbezug \* \* \*

Diese Immobilie bietet Ihnen auf insgesamt 72.12m<sup>2</sup> genügend Platz für Ihre geschäftlichen Aktivitäten. Der Kaufpreis für dieses Objekt beträgt 230.784,00 € und bietet Ihnen somit ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis. Durch den Erstbezug haben Sie die Möglichkeit, Ihre neue Büro- oder Praxisfläche ganz nach Ihren Bedürfnissen und Vorstellungen zu gestalten. Die Ausstattung dieser Immobilie lässt keine Wünsche offen. Durch die moderne und umweltfreundliche Fernwärme sowie die effiziente Fußbodenheizung können Sie Ihre Arbeitsräume ganzjährig optimal temperieren. Die Tiefgarage bietet Ihnen nicht nur Schutz für Ihr Fahrzeug, sondern auch ein bequemes und sicheres Parken. Die Rollläden an den Fenstern sorgen für ausreichend Privatsphäre und Sonnenschutz. Das Flachdach sowie die Doppel- und Mehrfachverglasung garantieren eine hohe Energieeffizienz und senken somit Ihre Nebenkosten. Die solide Ziegelbauweise sorgt für eine langlebige und wertbeständige Immobilie.

## Raumaufteilung

- Büro/Praxisraum

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses in der Stadt Wels. In der direkten Umgebung befinden sich verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie zum Beispiel ein Arzt, eine Apotheke, eine Klinik und ein Krankenhaus. Auch eine Schule und ein Kindergarten sind in der Nähe zu finden. Für Studierende bietet die nahe gelegene Universität ideale Wohnmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden, darunter ein Supermarkt und eine Bäckerei. Die Verkehrsanbindung ist optimal. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür und der Bahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt.

## Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 386 26 80 zur Verfügung. Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

## Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer). Explizit weisen wir

daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Haben Sie die richtige Immobilie noch nicht gefunden?

Dann registriere dich hier: <https://girkinger-immobilien.at/suchagent/#section-2-113717>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap