

**Moderne Praxisfläche in Wels - Erstbezug mit
Top-Ausstattung und Tiefgarage - Ideal für Büro oder
Praxis**



Objektnummer: 5950/3996

Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	138,25 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	414.000,00 €
Betriebskosten:	345,62 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



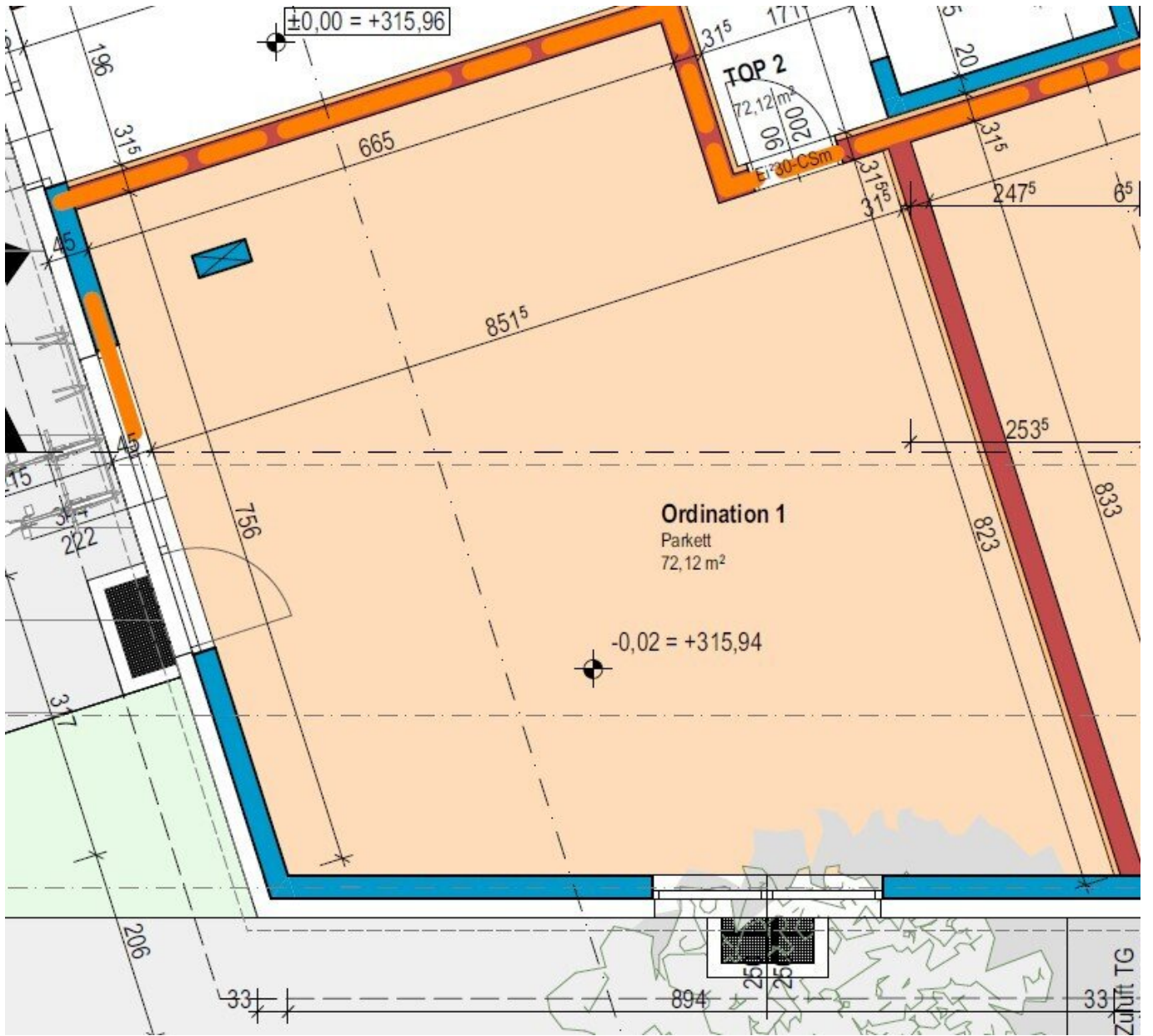
Thomas Girkinge akad.IM

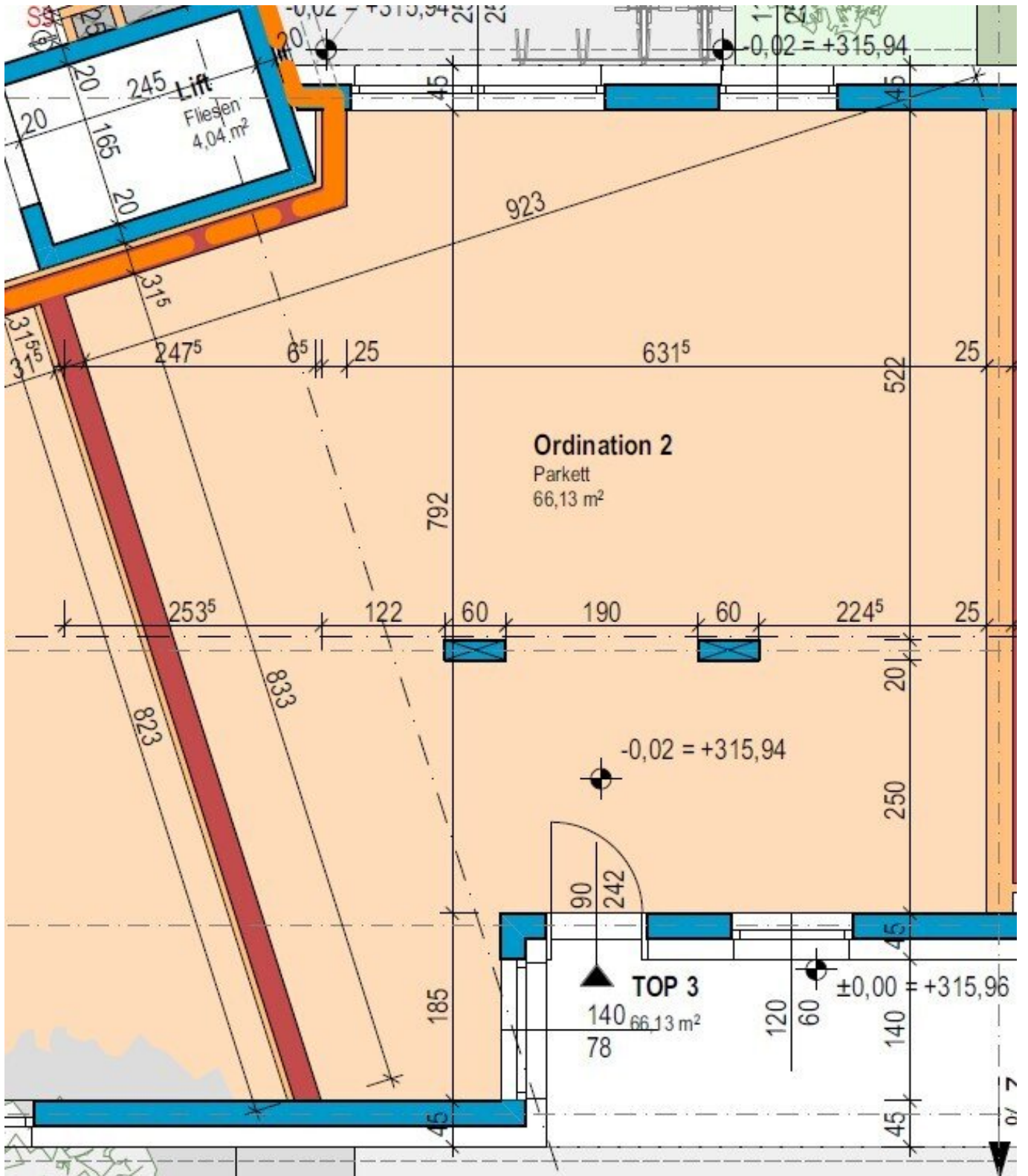
Thomas Girkinge Immobilien GmbH
Kroatengasse 32
4020 Linz

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









Objektbeschreibung

Moderne Praxisfläche in Wels - Erstbezug mit Top-Ausstattung und Tiefgarage - Ideal für Büro oder Praxis

Auf insgesamt 138,25m² Fläche erwartet Sie hier ein Raumkonzept, das sich perfekt für Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen lässt. Mit 2 Zimmern bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Ihr Büro oder Ihre Praxis. Der Kaufpreis von 442.400,00 € macht es Ihnen möglich, sich den Traum von einer eigenen Arbeitsfläche in einer der beliebtesten Städte Oberösterreichs zu erfüllen. Der Erstbezug dieser Immobilie garantiert Ihnen nicht nur eine makellose Ausstattung, sondern auch die Möglichkeit, Ihr neues Arbeitsumfeld ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten. Die Verwendung von hochwertigen Materialien wie Ziegel und die Doppel- / Mehrfachverglasung sorgen für eine exzellente Isolierung und somit für ein angenehmes Raumklima. Die Praxis/Büro wird in belagsfertiger Ausführung verkauft.

Raumaufteilung

- 2x 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