

**Modernes Büro mit Top-Ausstattung in zentraler Lage  
Wels zu mieten!**



**Objektnummer: 8356/84**

**Eine Immobilie von Westpark Immomanagement GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Maria-Theresia-Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	501,57 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,84
Kaltmiete (netto)	5.166,17 €
Kaltmiete	6.433,45 €
Betriebskosten:	1.267,28 €
Heizkosten:	234,51 €
USt.:	1.333,59 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Parkplatz aussen je € 35,00 netto , in der TG je € 40,00 netto verfügbar

### Provisionsangabe:

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Silvia Loizenbauer**

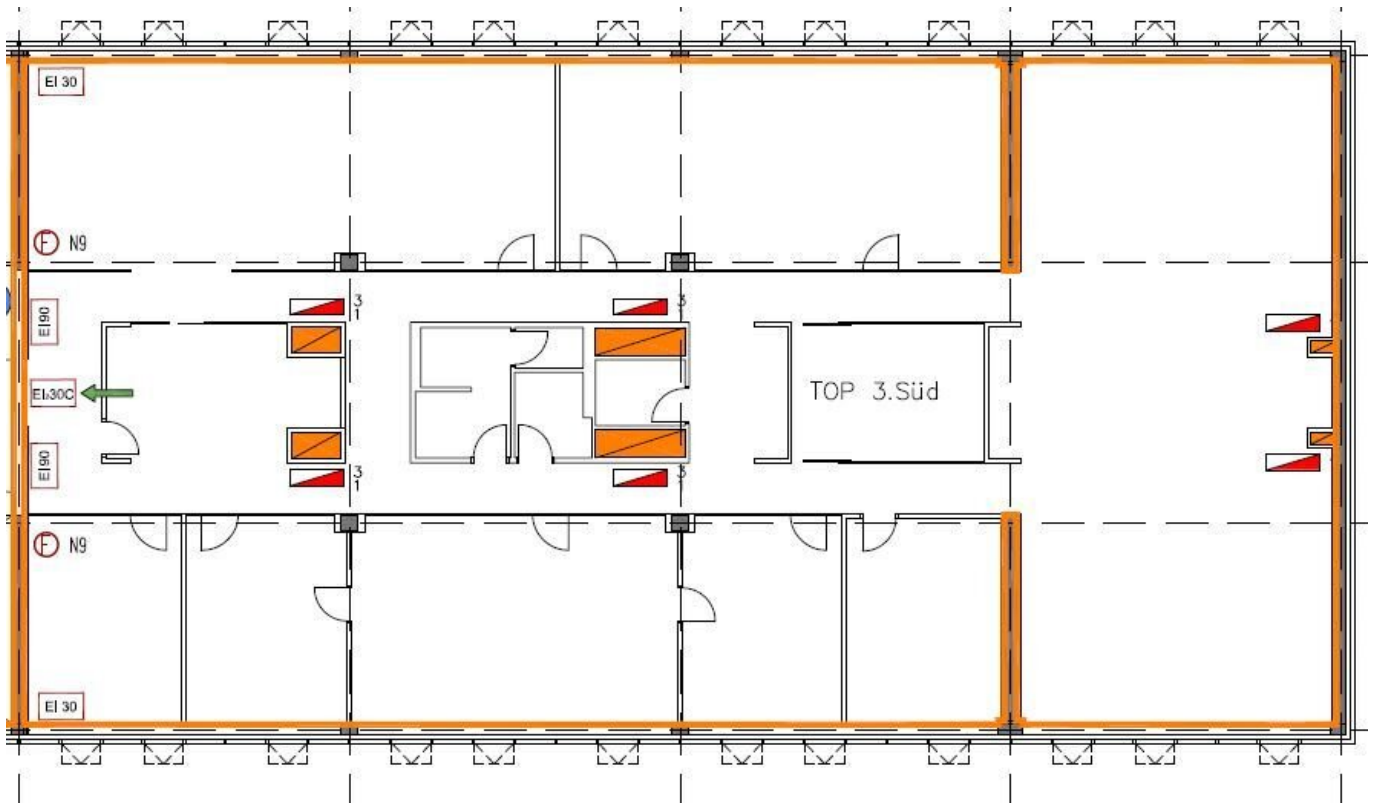
Westpark Immomanagement GmbH











## Objektbeschreibung

Das Welser Dienstleistungszentrum WDZ 7 in der Maria-Theresia-Straße 51 ist ein modernes Bürogebäude. Im Erdgeschoss befindet sich eine ansprechende Gastronomiefläche, die Ihnen und Ihren Mitarbeitern die Möglichkeit bietet, in der Mittagspause eine Mahlzeit zu genießen oder Arbeitstag gemütlich ausklingen zu lassen.

Für die Mieter sind verschiedene Parkmöglichkeiten vorhanden: Außenparkplätze bieten direkten Zugang zum Gebäude, eine Tiefgarage sorgt für eine wettergeschützte und sichere Abstellmöglichkeit für die Fahrzeuge der Büroangestellten.

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Pläne können vom IST-Zustand abweichen.

Mit einer Gesamtfläche von über 500 m<sup>2</sup> bietet dieses gepflegte Büro / Praxis genügend Platz für Ihr Unternehmen oder Ihre Praxis. Die Räumlichkeiten sind in einem ausgezeichneten Zustand und bieten Ihnen die Möglichkeit, Ihre individuellen Bedürfnisse und Wünsche umzusetzen.

Eine Einbauküche ist ebenfalls vorhanden, so dass Sie sich jederzeit eine Pause gönnen können. Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist die Klimaanlage, die Ihnen auch an heißen Sommertagen ein angenehmes Arbeitsklima garantiert.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese einzigartige Büro / Praxis in Wels.

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 <250m

Apotheke <750m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

#### Kinder & Schulen



Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <1.250m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.250m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <2.250m  
Bahnhof <750m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap