

**Modernes Büro mit perfekter Lage & viel Platz für  
Kreativität - Büro in Wels zu mieten!**



**Objektnummer: 8284/58**

**Eine Immobilie von Immorial Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	119,51 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	119,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	89,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,14
<b>Kaltmiete (netto)</b>	717,06 €
<b>Kaltmiete</b>	1.104,71 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	6,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	387,65 €
<b>Heizkosten:</b>	57,71 €
<b>USt.:</b>	232,48 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Preise gültig für 1. Jahr. Ab 2. Mietjahr: 7,50€/ qm netto Hauptmietzins inkl. 2 Parkpl.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Stefan Kerschbaumer**

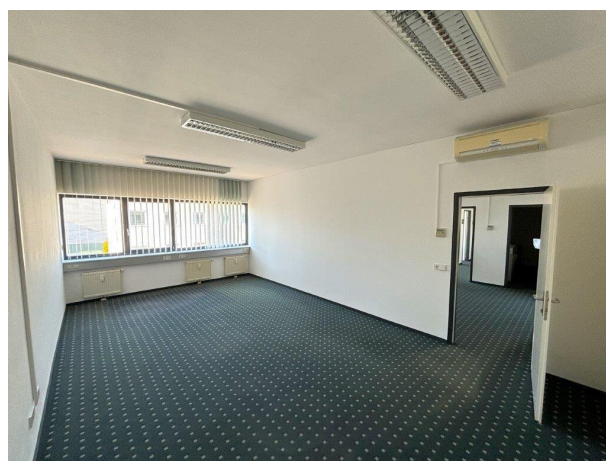
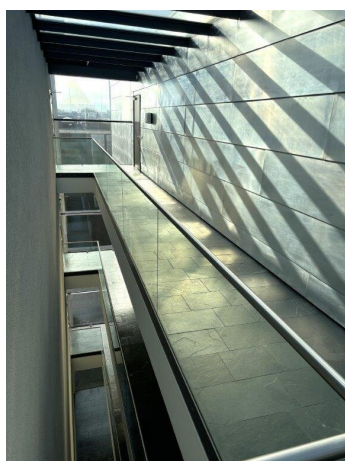
Immorial Immobilien  
Stadthofstraße 87  
4600 Wels

T +437242207955  
H +43 676 87765877

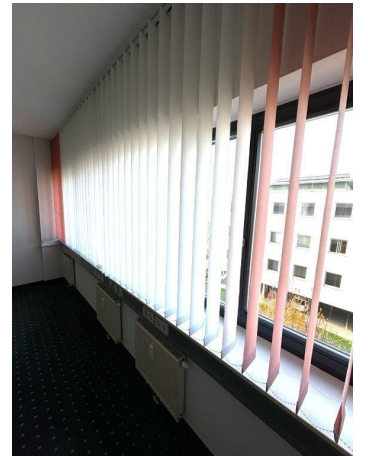
Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

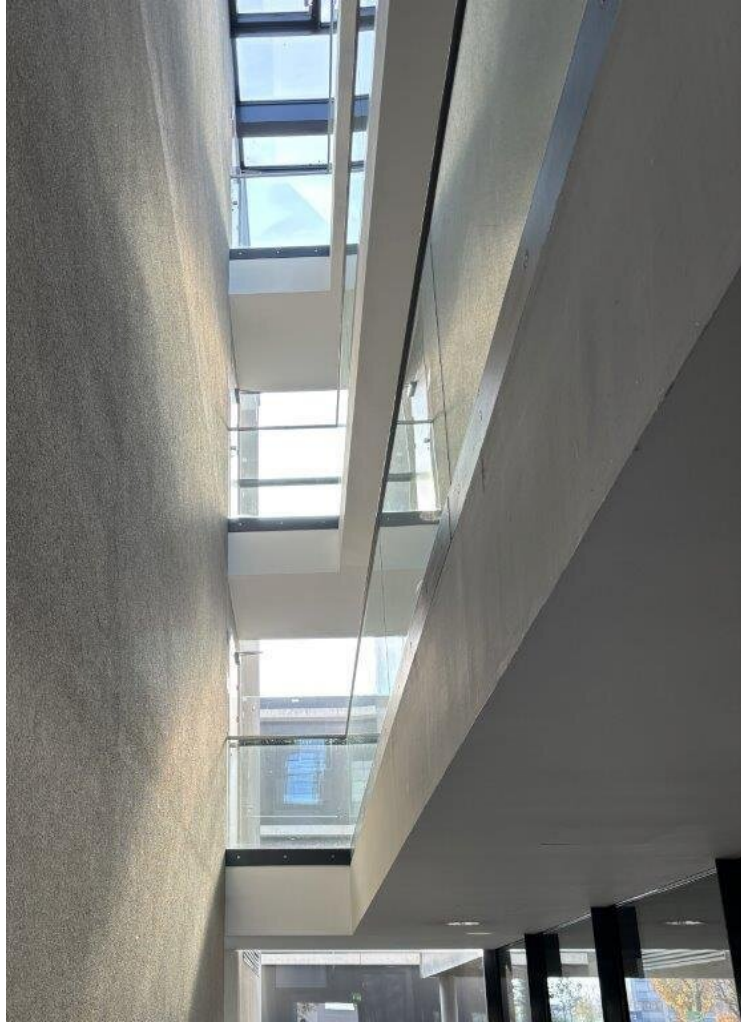


termin zur











## Objektbeschreibung

Willkommen in diesem modernen Büro- und Praxisraum in der wunderschönen Stadt Wels. Die zur Vermietung stehende Immobilie umfasst eine großzügige Fläche von 119,5m<sup>2</sup> und bietet somit ausreichend Platz für Ihr Unternehmen oder Ihre Praxis. Mit insgesamt 5 Zimmern ist hier genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und eine effiziente Arbeitsumgebung.

Neben der optimalen Größe überzeugt diese Immobilie auch durch ihre erstklassige Lage. Sie befindet sich im Herzen von Wels und ist somit gut erreichbar für sowohl Ihre Mitarbeiter als auch Ihre Kunden. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist mit dem Auto und öffentlich ausgezeichnet - der nächste Busbahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt und auch der Bahnhof ist in kurzer Zeit zu erreichen.

Neben der idealen Lage und der großzügigen Fläche bietet diese Immobilie auch zwei Stellplätze direkt beim Gebäude. Somit ist für Parkmöglichkeiten für Sie oder für ihre Mitarbeiter gesorgt. Auch für Ihre Kunden ist es somit bequem, Sie zu erreichen.

Das Büro- und Praxisgebäude selbst ist modern gestaltet und bietet eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Große Fenster sorgen für ausreichend Tageslicht und schaffen somit eine helle und freundliche Arbeitsumgebung. Die Räumlichkeiten sind in einem sehr guten Zustand und können individuell an Ihre Bedürfnisse angepasst werden.

Sie suchen nach einem Büro oder einer Praxis, die sowohl funktional als auch ästhetisch ansprechend ist? Dann ist diese Immobilie genau das Richtige für Sie! Die Miete für dieses Objekt beträgt 1.394,90€ und ist somit ein faires Angebot für die gebotenen Leistungen.

Nutzen Sie die Chance und profitieren Sie von dieser einzigartigen Gelegenheit, Ihr Unternehmen oder Ihre Praxis in diesem attraktiven Büro- und Praxisraum in Wels zu etablieren. Verpassen Sie nicht diese Möglichkeit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie bei der Verwirklichung Ihrer Geschäftsträume zu unterstützen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap