

**Großzügige Bürofläche mit ca. 193m<sup>2</sup> mit idealer  
Verkehrsanbindung im GTZ Wels zu vermieten!**



Büro I

**Objektnummer: 6271/21623**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis                    |
| <b>Land:</b>             | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 4600 Wels                        |
| <b>Baujahr:</b>          | 1998                             |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 193,32 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | C 55,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.836,54 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.426,17 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 589,63 €                         |
| <b>USt.:</b>             | 485,24 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                  |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

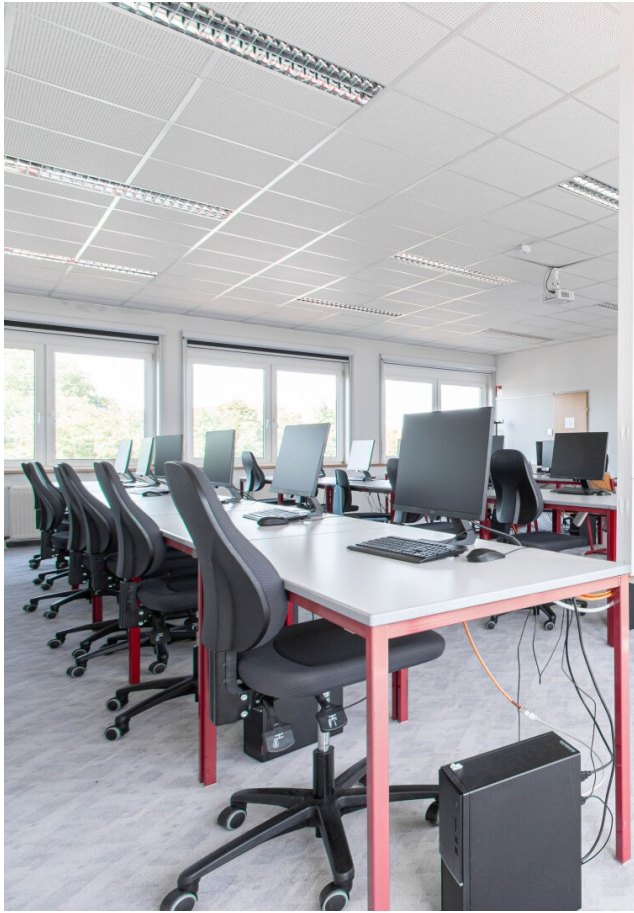


**Hannah Wörister**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 92

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Next Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH



## Objektbeschreibung

Ideale Bürofläche mit idealer Verkehrsanbindung im GTZ Wels zu vermieten!

Die ca. 193,32m<sup>2</sup> große Bürofläche befindet sich im 4. Obergeschoß des GTZ (Gründer und Technologie Zentrum) im Welser Stadtteil Lichtenegg und ist barrierefrei zugänglich.

Das Objekt besteht aus zwei Großraumbüros sowie zwei Archivräume und einer Kochnische.

Der MieterIn stehen ausreichend Gemeinschaftstoiletten zur Verfügung.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit den hausinternen "Impuls Büroservice" (Rufum-/Weiterleitung, Terminkoordination) kostenpflichtig in Anspruch zu nehmen.

Vor dem Gebäude stehen Ihnen ausreichend kostenlose Parkplätze für KundInnen und MitarbeiterInnen zur Verfügung.

In diesem Gebäude stehen weitere Büroflächen ab ca. 17m<sup>2</sup> bis ca. 195m<sup>2</sup> zur Anmietung frei!

### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 1.836,54 zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: € 589,63 zzgl. 20% USt
- Heizkosten-Akonto monatl. netto: € 54,13 zzgl. 20% USt

Die monatlichen Stromkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Aufgrund von fußläufig erreichbaren Bushaltestellen und dem nahegelegenen Autobahnknoten A8/A25 kann Ihr zukünftiges Büro rasch und unkompliziert von Ihren potentiellen KundInnen und MitarbeiterInnen erreicht werden.

Umliegende Nahversorger, Gastronomien und Bildungseinrichtungen garantieren eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Die Vermittlung der Immobilie erfolgt in Zusammenarbeit mit der Westpark Immobilienmanagement GmbH!

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die MieterIn selbst Sorge zu tragen.

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.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap