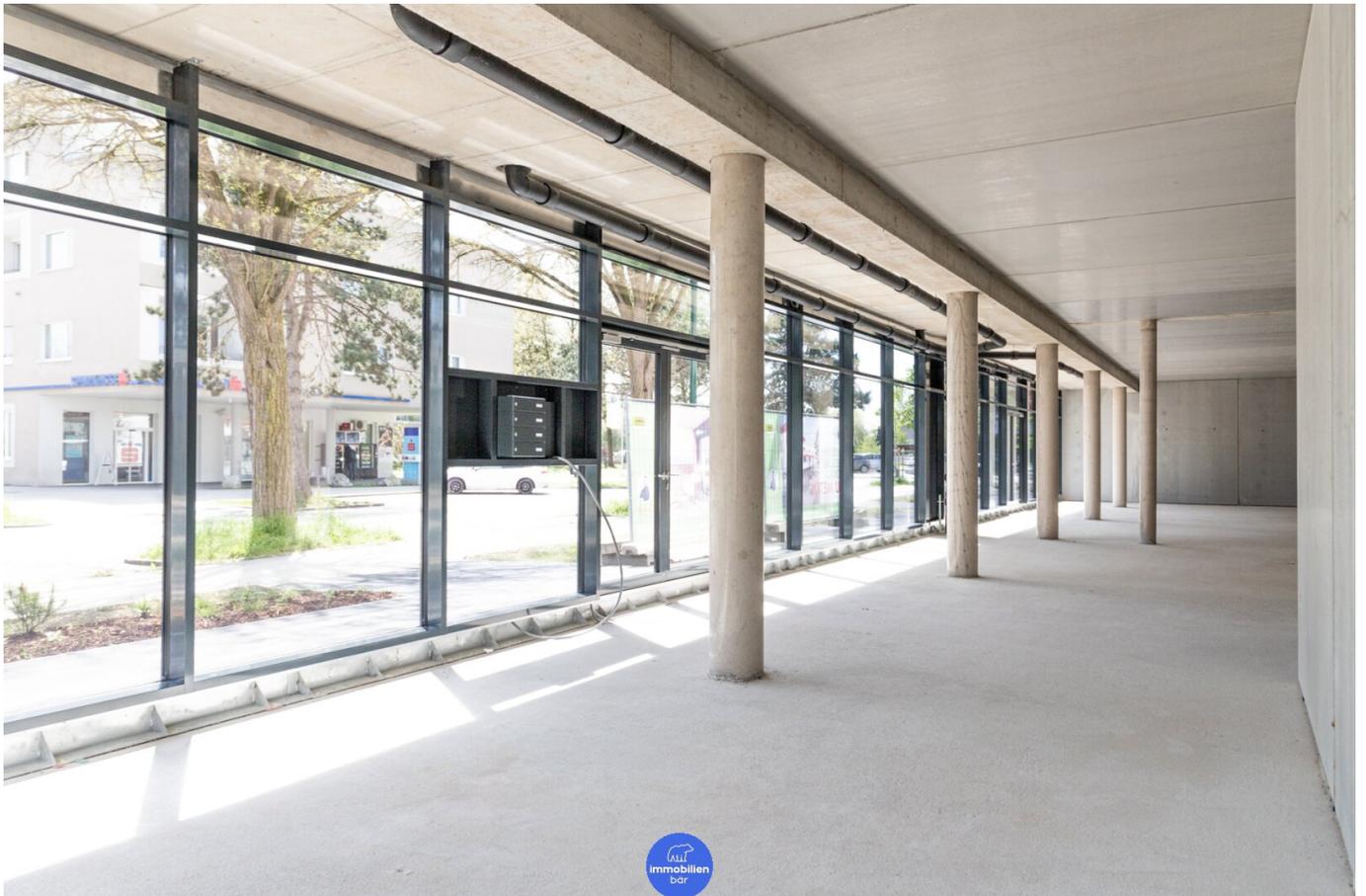


## **Moderne und flexible Geschäftsfläche voller Potenzial in Wels - GF2**



**Objektnummer: 5753/516647413**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Föhrenstraße 18
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	132,16 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	132,16 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	3
Keller:	4,01 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A+ 5,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaltmiete (netto)	1.053,51 €
Kaltmiete	1.324,44 €
Betriebskosten:	270,93 €
Heizkosten:	147,90 €
USt.:	294,47 €
Provisionsangabe:	

4.767,98 € inkl. 20% USt.

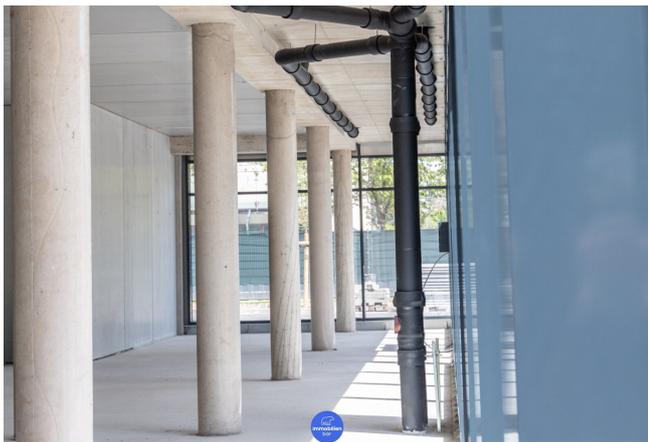
## Ihr Ansprechpartner

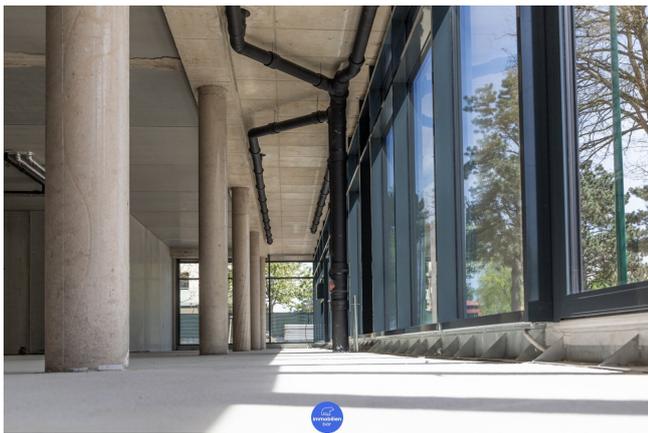


**Immobilien Bär – Christoph Blank**

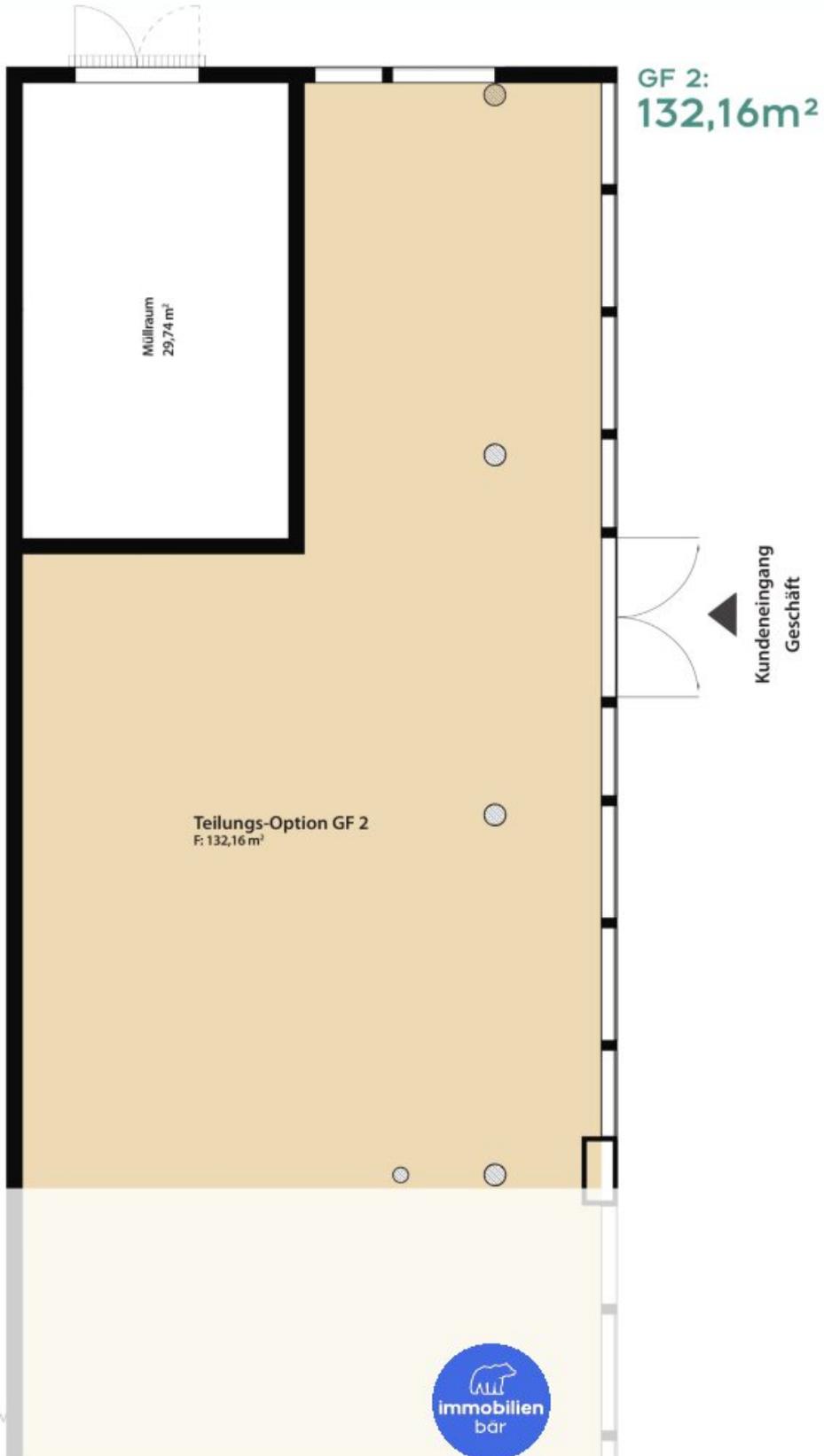
Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär











# TEILUNGS-OPTION GF 2



## Objektbeschreibung

### Große & teilbare Geschäftsfläche in Wels - Modern, flexibel und voller Potenzial

Willkommen in einer der **vielversprechendsten Lagen** von Wels. In der Föhrenstraße 18 erwartet Sie eine **erstklassige Geschäftsfläche** in einem **modernen Neubau**, ideal für **innovative Unternehmen** und **kreative Geschäftsideen**. Auf insgesamt **268,07m<sup>2</sup>** Fläche wartet auf Sie enormes Potenzial. Die Geschäftsfläche wird im **Edelrohbau** angeboten, um **maximale Gestaltungsfreiheit** zu garantieren. Auf **Wunsch** ist auch der **Ausbau** und die **Fertigstellung möglich**. Um **maximales Potenzial** auszuschöpfen, kann die Fläche auch **geteilt** und somit **flexibel** an Ihre **Bedürfnisse angepasst** werden.

### Geschäftliche Entwicklungsmöglichkeiten

Dank der flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten und der großzügigen Flächen eignet sich das Objekt perfekt für:

- **Gesundheits- und Wellnessrichtungen:** Physiotherapie, Yoga- oder Pilatesstudio, Heilpraktikerpraxen z.B. auch als Gemeinschaftspraxis.
- **Büroflächen:** Für Start-ups, Kanzleien oder Beratungsfirmen und Planungsbüros, die eine moderne und zentrale Arbeitsumgebung suchen.
- **Gastronomie:** Ein charmantes Café, eine innovative Kantine oder ein Feinkostgeschäft – oder warum auch nicht eine Kombination daraus.
- **Einzelhandel:** Boutique, Einrichtungsgeschäft, oder Concept Store für Produkte aller Art.
- **Bildungs- und Kreativräume:** Seminarräume, Kunstgalerien oder Coworking-Spaces.

### Zusätzliche Highlights

- **Parkmöglichkeiten:** Zwei Tiefgaragenstellplätze sowie vier Außenparkplätze mit der

Möglichkeit einer E-Ladestation. Weitere öffentliche Parkplätze in unmittelbarer Nähe

- **Flexible Nutzung:** Durch die Teilbarkeit der Fläche kann das Objekt genau an Ihre Anforderungen angepasst werden.
- **Enormes Entwicklungspotenzial:** Die Kombination aus Neubauqualität und strategischer Lage bietet eine hervorragende Grundlage für langfristigen geschäftlichen Erfolg.

## Hervorragende Lage und Standortvorteile

Die Föhrenstraße 18 befindet sich in einer ruhigen, dennoch verkehrsgünstigen Wohngegend von Wels. Die hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum und die Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten machen diesen Standort besonders attraktiv. Die Kombination aus Wohn- und Geschäftsflächen in einer modernen Wohnanlage sorgt für eine hohe Frequenz und ein potenziell wachsendes Kundenaufkommen. Mit rund **65.000 Einwohnern** ist Wels die **zweitgrößte Stadt Oberösterreichs** und ein wirtschaftliches Zentrum der Region.

Ihr Standort punktet mit einer optimalen Verkehrsanbindung:

- **5 Minuten** zur Autobahn A25
- **10 Minuten** zum Hauptbahnhof Wels
- **20 Minuten** zum Flughafen Linz-Hörsching

Wels ist außerdem ein bedeutender Handels- und Wirtschaftsstandort mit über **4.700 Betrieben** und starker Kaufkraft. Die hohe Lebensqualität, kombiniert mit der modernen Wohnanlage an der Föhrenstraße 18, bietet beste Voraussetzungen für geschäftlichen Erfolg und langfristiges Wachstum.

## Aufteilungsoptionen

**Option GF Gesamt**

Fläche: ca. 268,07m<sup>2</sup>

Miete 2.106,48 (netto)

Miete 2.527,78 (brutto)

BK 549,54 (netto)

BK 659,45 (brutto)

HK 300 (netto)

HK 360 (brutto)

**SUMME 2.956,02 (netto)**

**SUMME 3.547,23 (brutto)**

**Option GF 1**

Fläche: ca. 135,91m<sup>2</sup>

Miete 1.067,97 (netto)

Miete 1.281,56 (brutto)

BK 278,62 (netto)

BK 334,34 (brutto)

HK 152,10 (netto)

HK 182,52 (brutto)

**SUMME 1.498,69 (netto)**

**SUMME 1.798,42 (brutto)**

**Option GF 2**

Fläche: ca. 132.16m<sup>2</sup>

Miete 1.038,51 (netto)

Miete 1.246,21 (brutto)

BK 270, 93 (netto)

BK 325,12 (brutto)

HK 147,90 (netto)

HK 177,48 (brutto)

**SUMME 1.457,34 (netto)**

**SUMME 1.748,81 (brutto)**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <625m

Apotheke <50m

Klinik <1.300m

Krankenhaus <3.700m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.225m

Kindergarten <250m

Universität <2.925m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <2.375m

Einkaufszentrum <1.550m

#### **Sonstige**

Bank <1.175m

Geldautomat <1.175m

Post <2.375m

Polizei <1.775m

#### **Verkehr**

Bus <125m

Autobahnanschluss <975m

Bahnhof <1.600m

Flughafen <5.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap