Moderne und flexible Geschäftsfläche voller Potenzial in Wels - GF2

Objektnummer: 5753/516647413

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

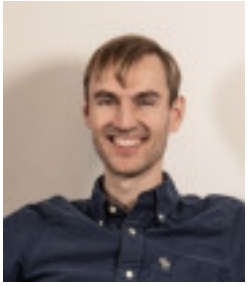
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Föhrenstraße 18
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	132,16 m²
Gesamtfläche:	132,16 m²
Stellplätze:	3
Keller:	4,01 m²
Heizwärmebedarf:	A+ 5,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaltmiete (netto)	1.053,51 €
Kaltmiete	1.324,44 €
Betriebskosten:	270,93 €
Heizkosten:	147,90 €
USt.:	294,47 €

Provisionsangabe:

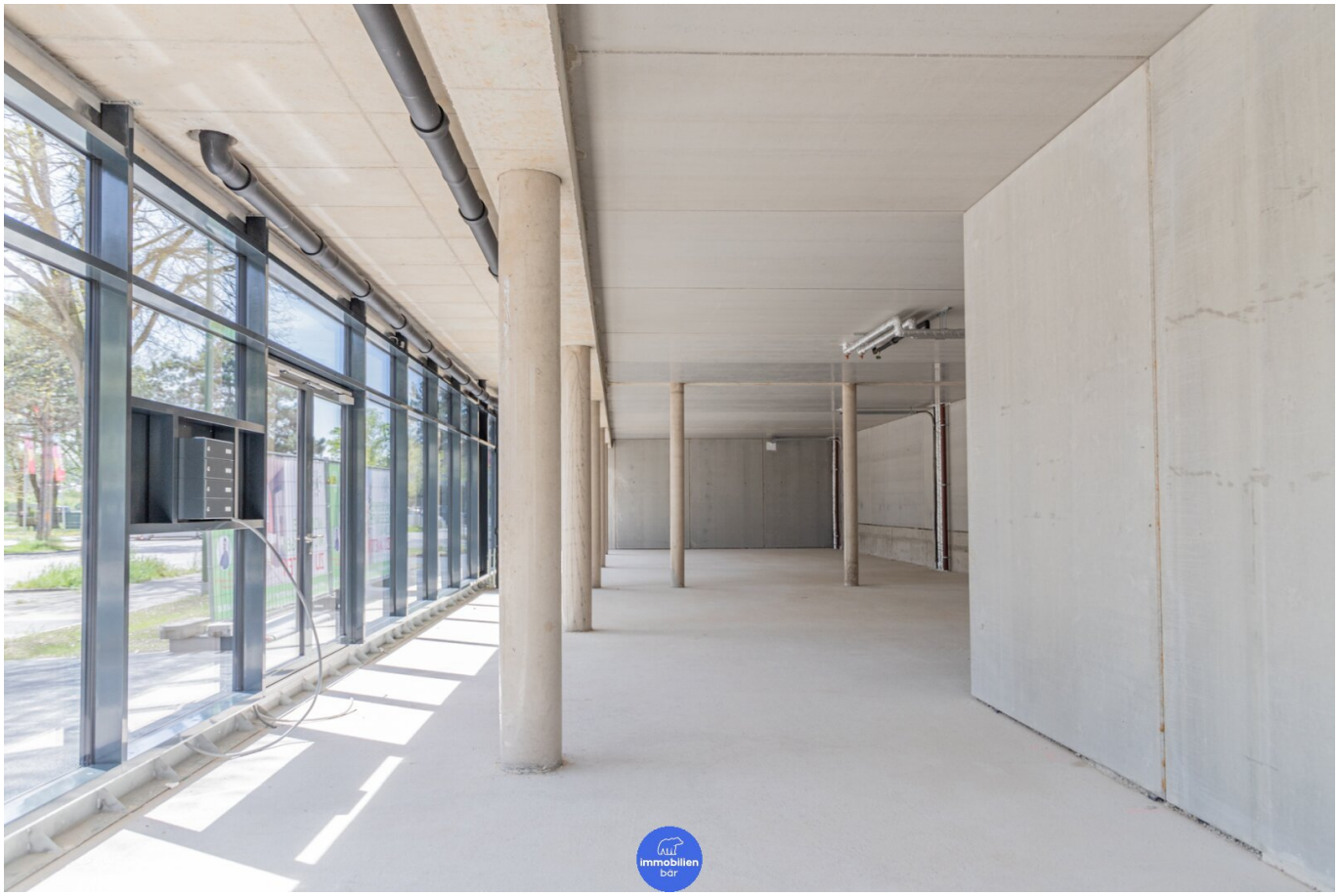
4.767,98 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

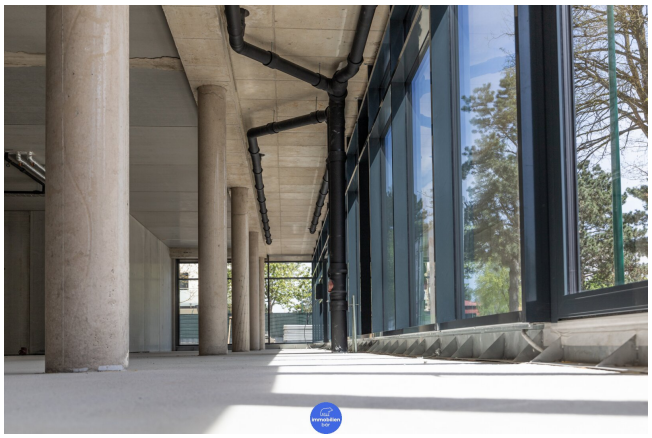


Immobilien Bär – Christoph Blank

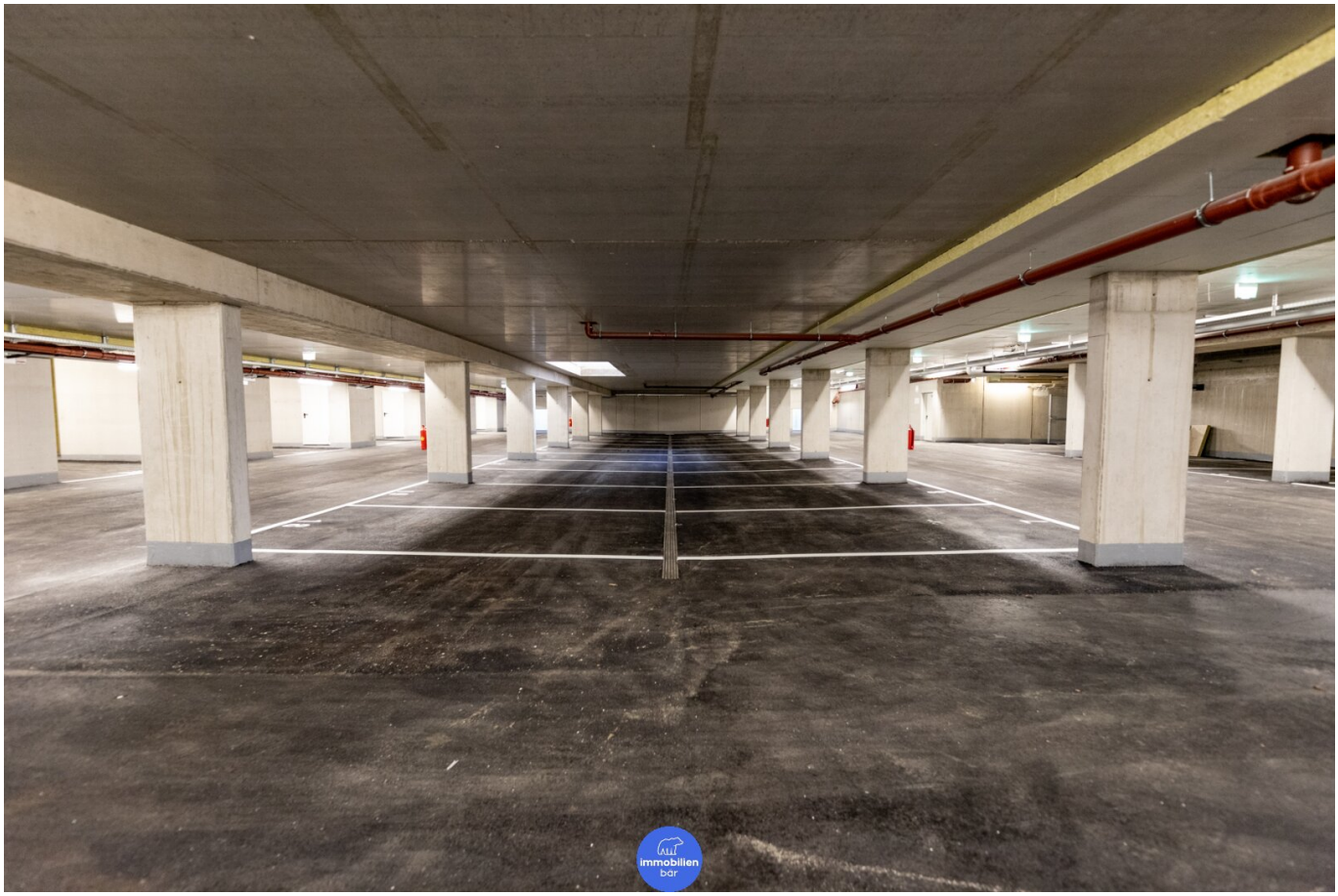
Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär



SPARKASSE

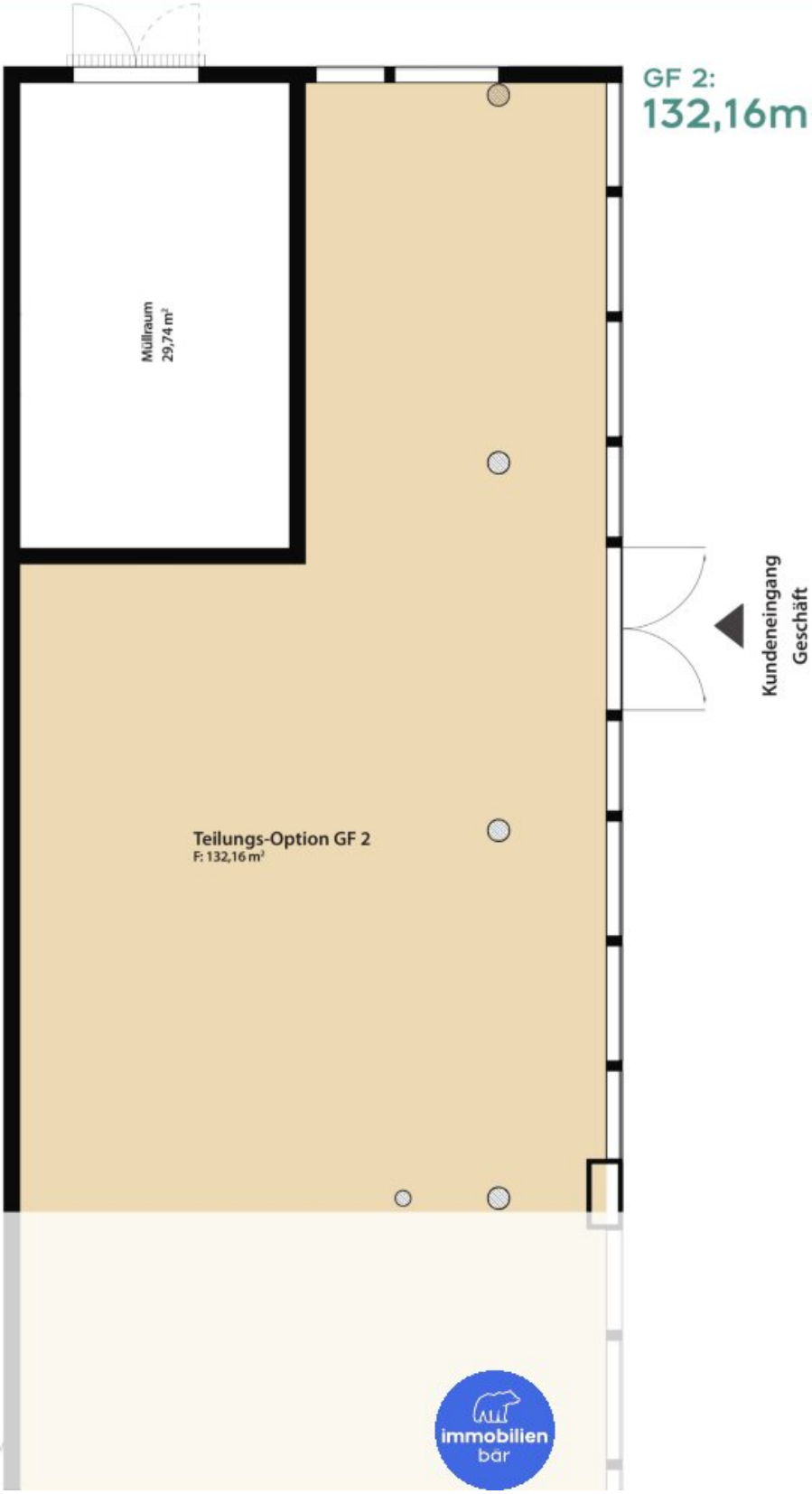


GF 1:
ca. 135,91 m²
GF 2:
ca. 132,16 m²


immobilien
bar

TEILUNGS-OPTION GF 2

GF 2:
132,16m²



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 **268,07m²** 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 Wellnesseinrichtungen**: 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. 268,07m²

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. 135,91m²

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. 132,16m²

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 <1.700m
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