

# PLATFORM 9 - Business Rohdiamanten - LAGER neben Hauptbahnhof Wels



Büro & Lagerflächen in Wels



**Objektnummer: 5753/516647395**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gärnterstraße 9
Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Nach_vereinbarung
Nutzfläche:	442,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	F 214,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	4,50 €
Kaltmiete	4,50 €
Infos zu Preis:	

Nettomiete Lager - 4,5 €/m<sup>2</sup> Nettomiete Büro - 7€/m<sup>2</sup> Betriebskosten netto - 1,35€/m<sup>2</sup>

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

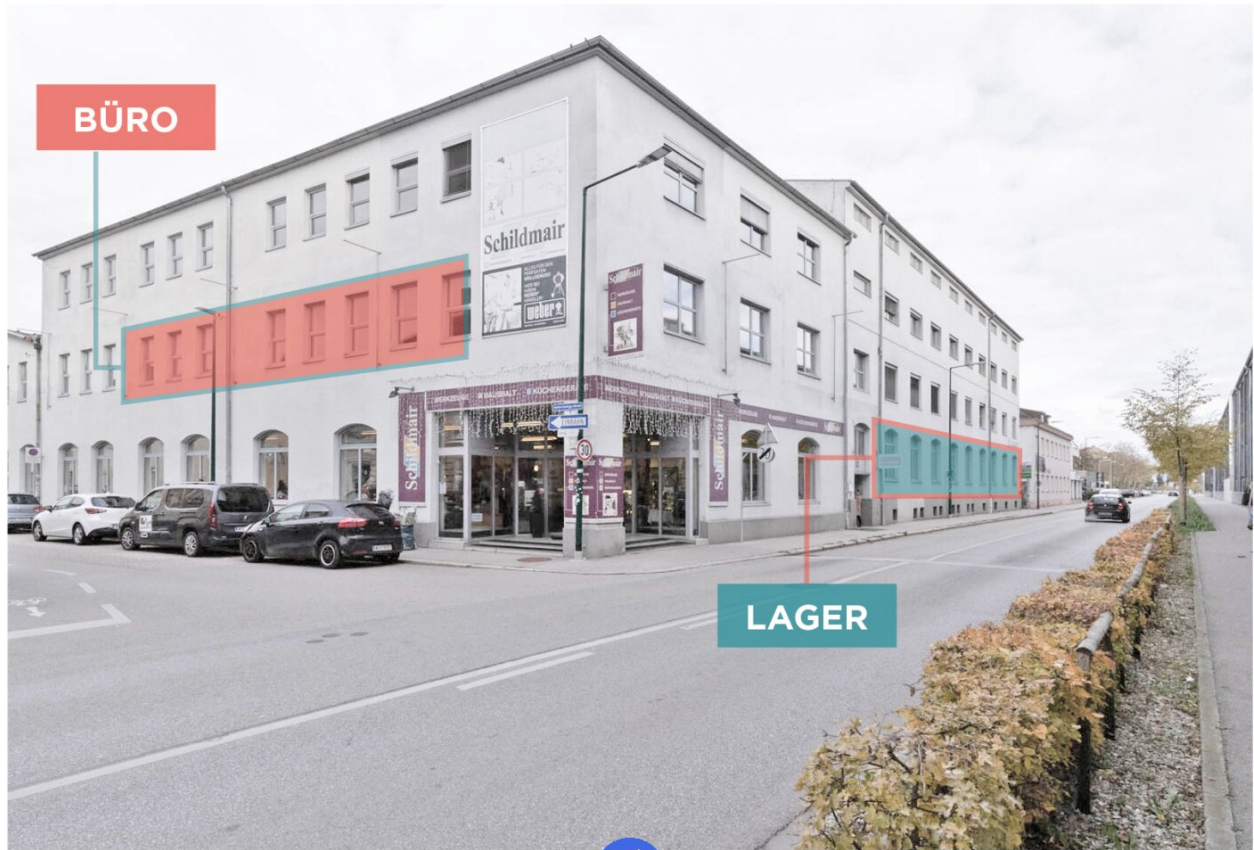
## Ihr Ansprechpartner



### Lukas Gabriel

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

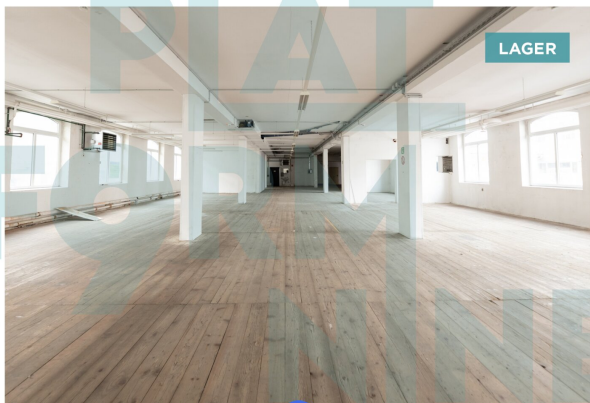
T +43 664 1049381



Seite 3



www.immobaer.at



Seite 4



www.immobaer.at



Seite 5



www.immobaer.at

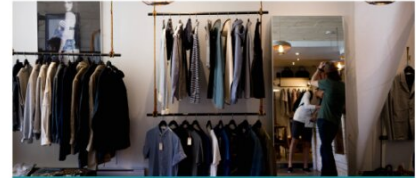
## ENTWICKLUNGS- & NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Wir haben einige Vorschläge  
für die vielseitige Nutzung  
der Fläche vorbereitet:



### THE WAREHOUSE PLATFORM

Lager- und Produktionsräumlichkeiten, Kommissionierungslager, Reinigungsfirma, Spielzeuglager, Versandzentrale, sonstiger Bedarf.



### THE FASHION PLATFORM

Vintage-Basar, Volkshilfe-Laden, Dauerflohmärkte, Outletcenter.



### THE DESIGN PLATFORM

Werkstatt, Manufaktur, Vintage-Möbelstudio, Restaurator.



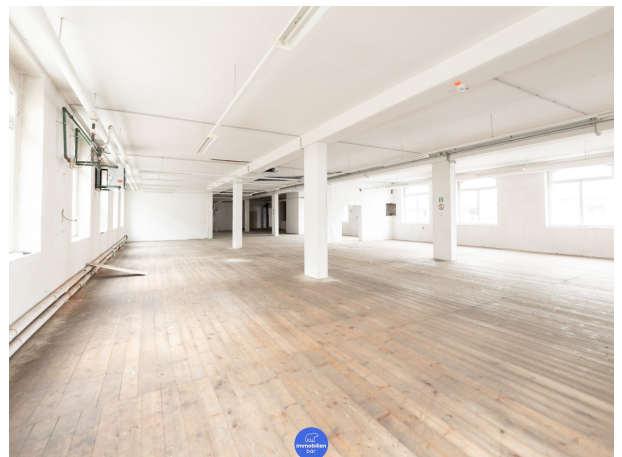
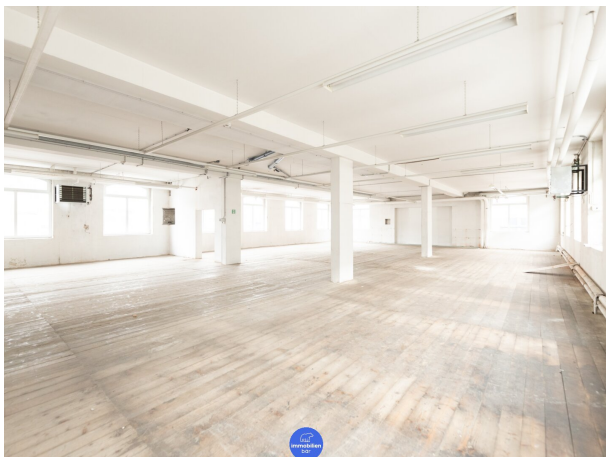
### THE FITNESS PLATFORM

Polefitness, Crossfit, Fitnessstudio, Boxen, Multisportzentrum (auch teilbar), Tanzstudio.

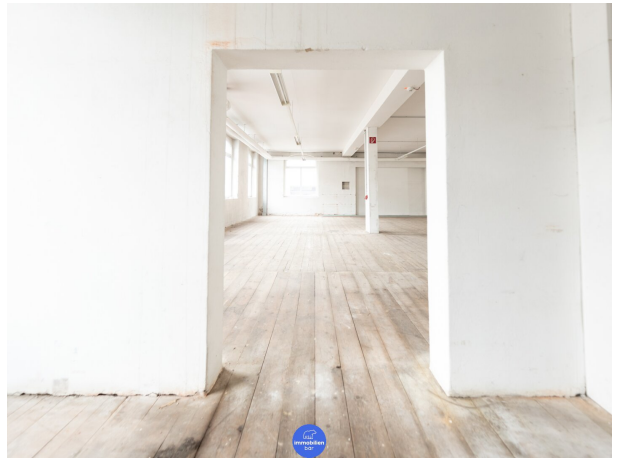
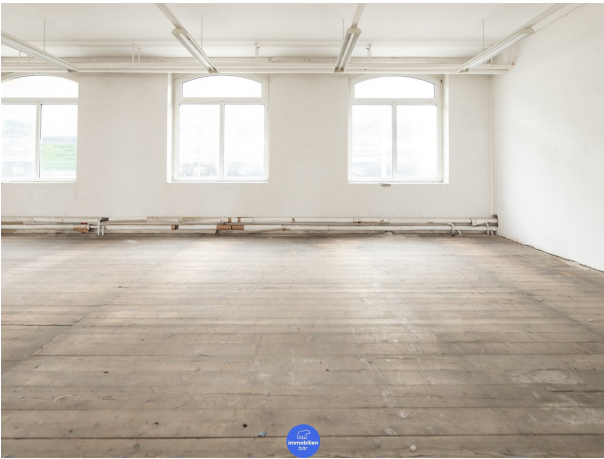


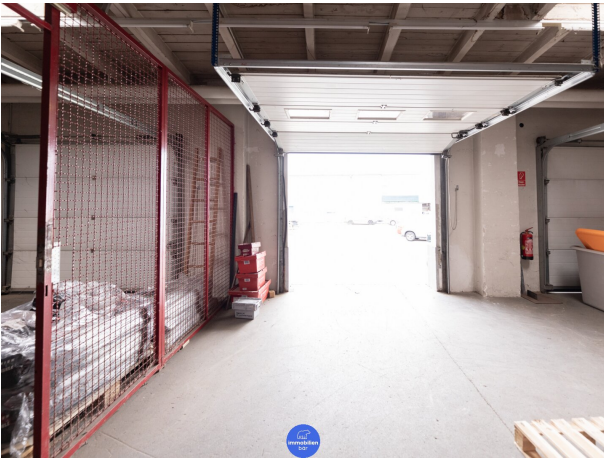
### THE GOURMET PLATFORM

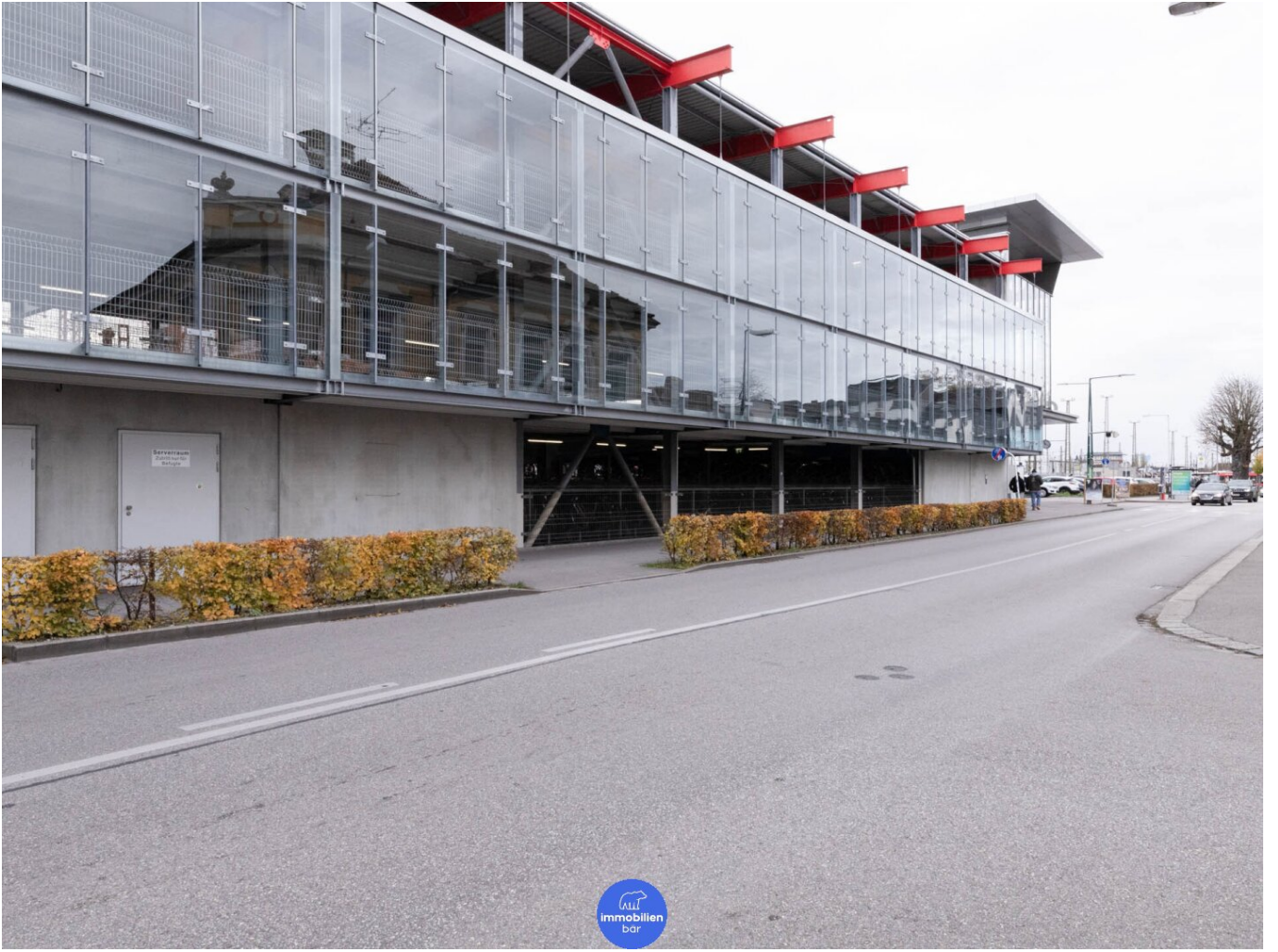
Feinkost, Erlebnisgastronomie, Internet-Café mit Co-Working-Space, Travellers' Corner mit Bistro.















## Objektbeschreibung

**In zentraler Lage, in unmittelbarer Nähe des Welser Hauptbahnhofs, steht diese großzügige Lagerfläche zur Miete bereit. Willkommen im Plattform -9 EG in der Gärtnerstraße 9, Wels.**

Mit einer Fläche von **442 m<sup>2</sup>** bietet sie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und kann hervorragend entwickelt und inszeniert werden.

Die Fläche im Erdgeschoss, bzw. der Halbparterre präsentiert sich in einem angesagten, industriellen Design-Look mit robusten Materialien, hohen Räumen und Säulen. Der große, offene Grundriss ermöglicht maximale Flexibilität und zahlreiche Anpassungsmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight ist die dazugehörige Anlieferrampe im Innenhof der Liegenschaft. Ein eigener Zugang ist direkt von der Vorderseite des Gebäudes gegeben. Ergänzend dazu befinden sich zugehörige WC-Anlagen im Keller.

Durch eine kreative Umnutzung der vorhandenen Strukturen, kombiniert mit den hohen Raumhöhen und großzügigen Fensterflächen, lässt sich das Gebäude einfach aufwerten, um Ihre Geschäftsidee optimal umzusetzen.

Eine Kombination aus **hervorragender Lage, vorhandenen Parkmöglichkeiten** und **attraktiver Miete** macht diese Räumlichkeiten zu einem Business-Rohdiamanten mit besonderem Flair.

### Entwicklungs- & Nutzungsmöglichkeiten

Wir haben einige Vorschläge für die vielseitige Nutzung der Fläche vorbereitet:

#### THE WAREHOUSE PLATFORM

Lager- und Produktionsräumlichkeiten, Kommissionierungslager, Reinigungsfirma, Spielzeuginnenlager, Versandzentrale, sonstiger Bedarf.

#### THE FASHION PLATFORM

Vintage-Basar, Volkshilfe-Laden, Dauerflohmärkte, Outletcenter.

#### THE DESIGN PLATFORM

Werkstatt, Manufaktur, Vintage-Möbelstudio, Restaurator.

## **THE FITNESS PLATFORM**

Polefitness, Crossfit, Fitnessstudio, Boxen, Multisportzentrum (auch teilbar), Tanzstudio.

## **THE GOURMET PLATFORM**

Feinkost, Erlebnisastronomie, Internet-Café mit Co-Working-Space, Travellers' Corner mit Bistro.

### **Highlights**

- Nettomiete Lager **4,5€/m<sup>2</sup>**
- flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Rampe für Anlieferungen vorhanden
- Parkplätze vorhanden
- Lichtdurchflutete Räume
- Ideale Verkehrsanbindung
- Betriebskosten **1,35€/m<sup>2</sup>**
- Heizkosten **1,0€/m<sup>2</sup>**
- Fläche Lager: **442m<sup>2</sup>**

**Kaution: 3 BMM**

**Provision: 3 BMM zzgl. USt.**

**Vergebührung: je nach Vermietungsdauer**

Es gibt zusätzlich auch die Möglichkeit im 1. OG eine Bürofläche mit ca. 256m<sup>2</sup> anzumieten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <200m

Apotheke <250m

Klinik <700m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <375m

Kindergarten <500m

Universität <650m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <150m

Geldautomat <150m

Post <150m

Polizei <825m

### **Verkehr**

Bus <75m

Autobahnanschluss <2.025m

Bahnhof <150m

Flughafen <1.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap