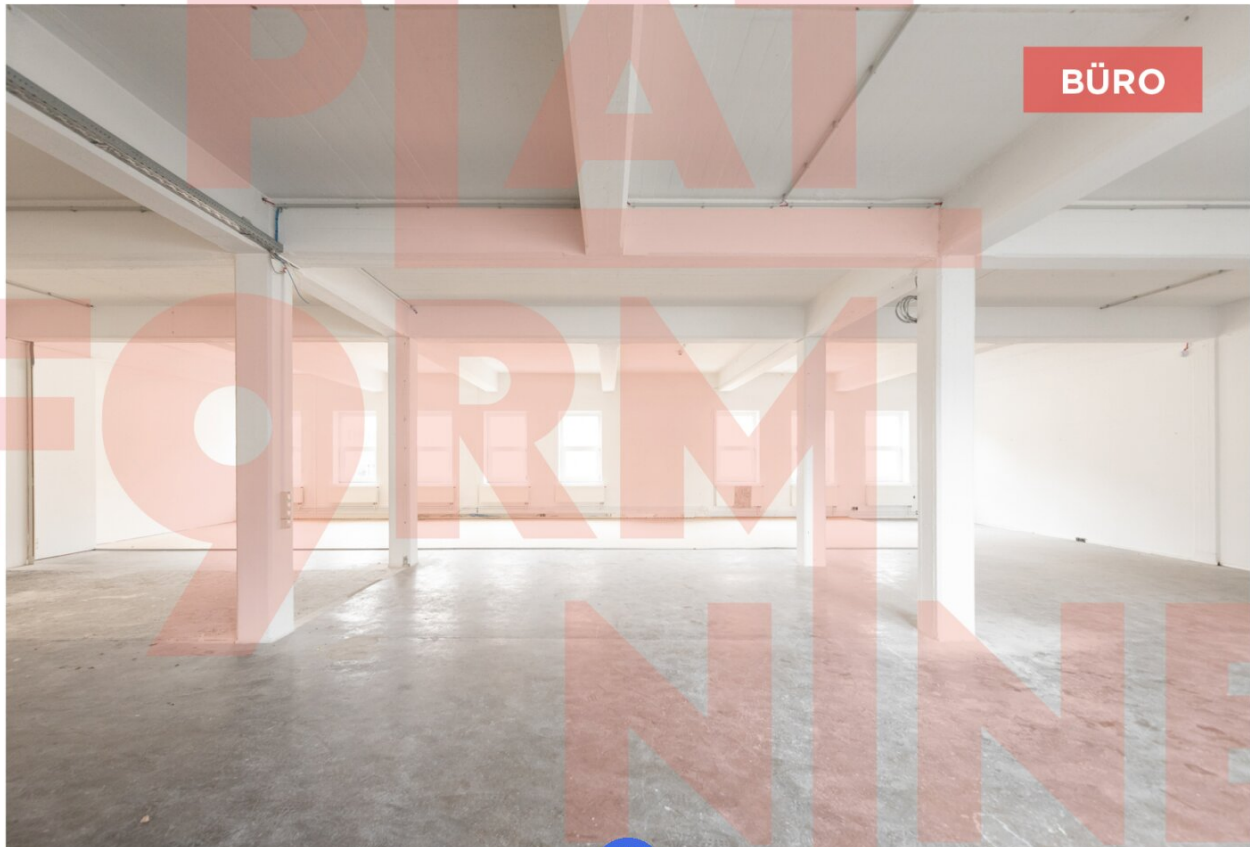


# PLATFORM 9 - Business Rohdiamanten - BÜRO neben Hauptbahnhof Wels



Seite 11



[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)

**Objektnummer: 5753/516647396**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gärnterstraße 9
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Nach_vereinbarung
Nutzfläche:	256,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	F 214,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	7,00 €
Kaltmiete	7,00 €
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.

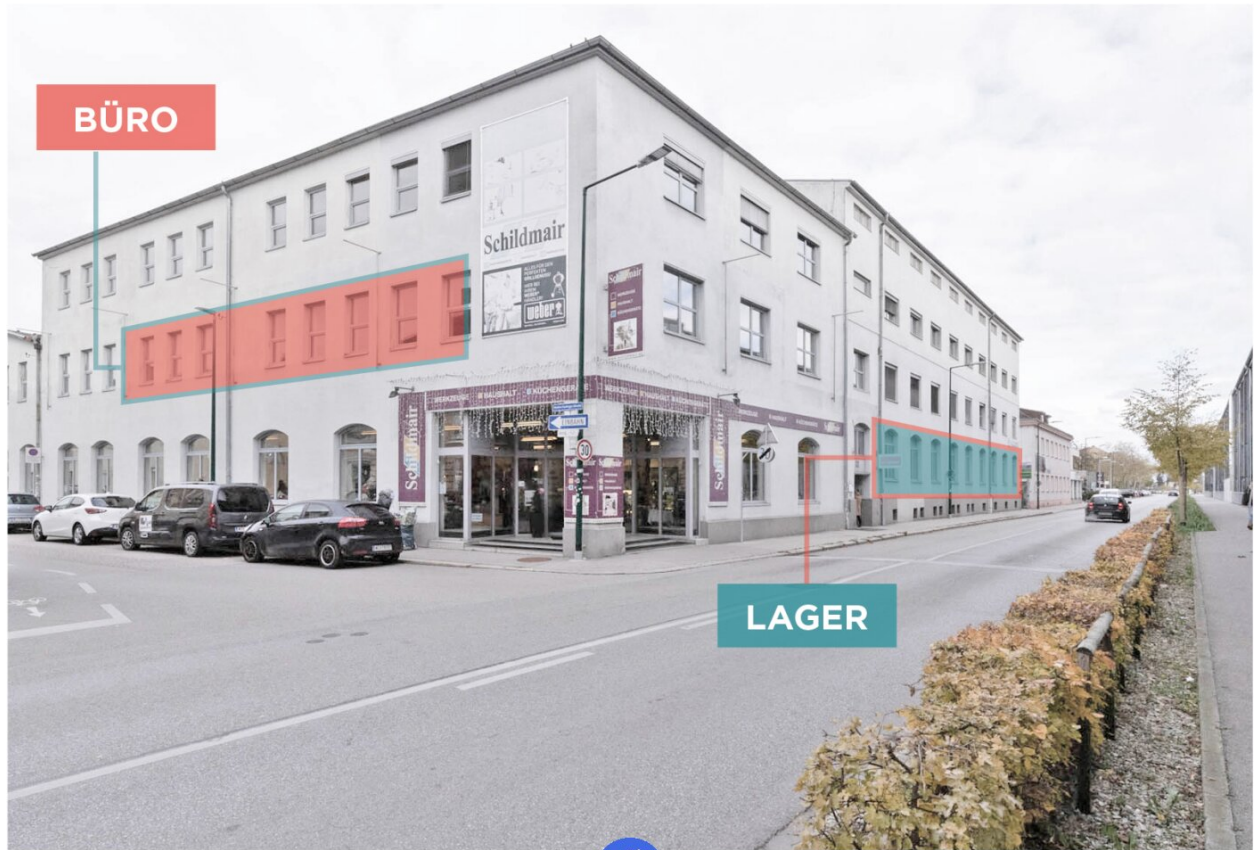
## Ihr Ansprechpartner



### Lukas Gabriel

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

T +43 664 1049381



**ENTWICKLUNGS- & NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN**

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

**THE OFFICE PLATFORM**  
Büro, Co-Working, Büro und Lager, Büro mit Produktion, Administration, etc.

**THE WAREHOUSE PLATFORM**  
Lager- und Produktionsmöglichkeiten, Kommissionierung, Güterverlagerung, sonstige Bedarf

**THE SPORTS PLATFORM**  
Fussballraum, Cricket, Tischtennis, Bogen, Mehrzweckraum (auch Kletter), Tanzstudio

Seite 14

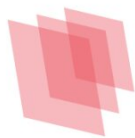
www.immobaer.at

**PIAT**

**BÜROFLÄCHE - 1. OBERGESCHOSS**

Seite 15

www.immobaer.at



# PIAT

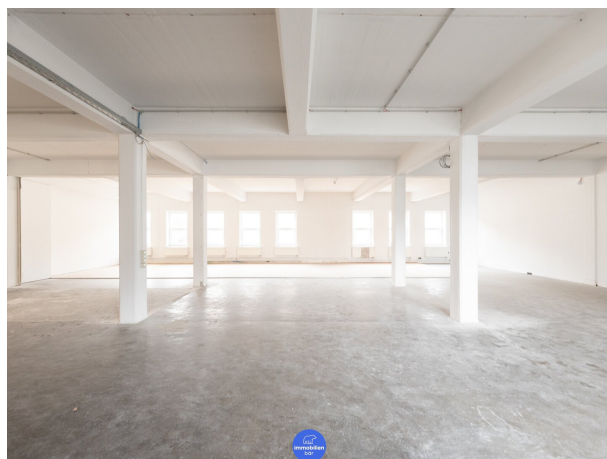
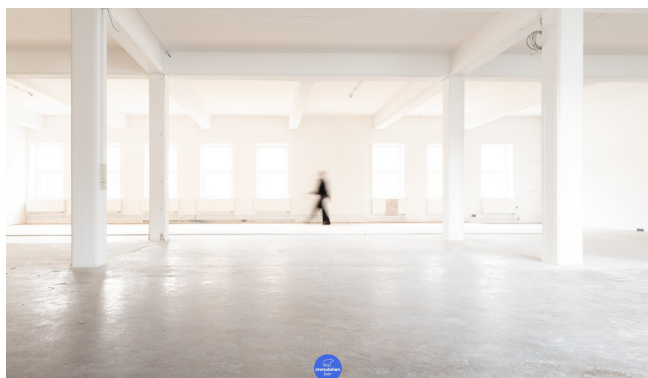
## BÜROFLÄCHE - 1. OBERGESCHOSS

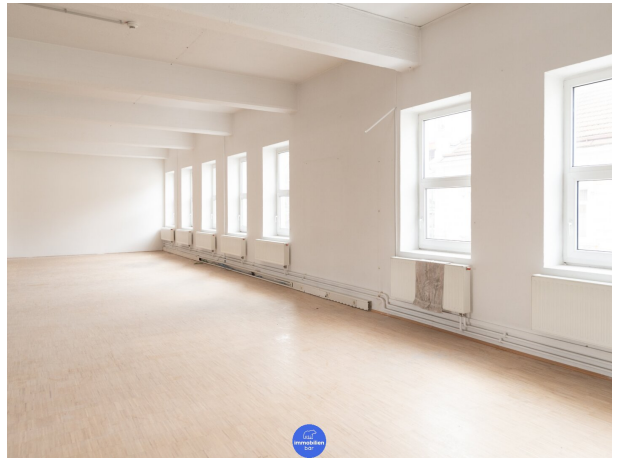
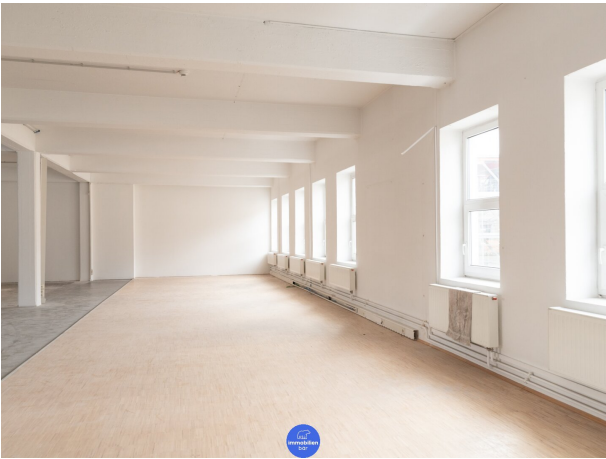


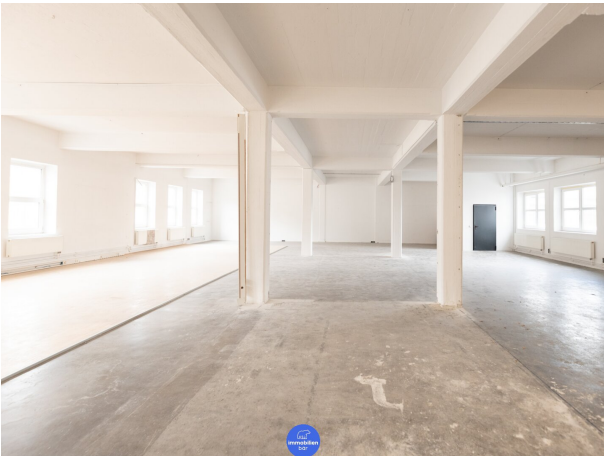
Seite 17

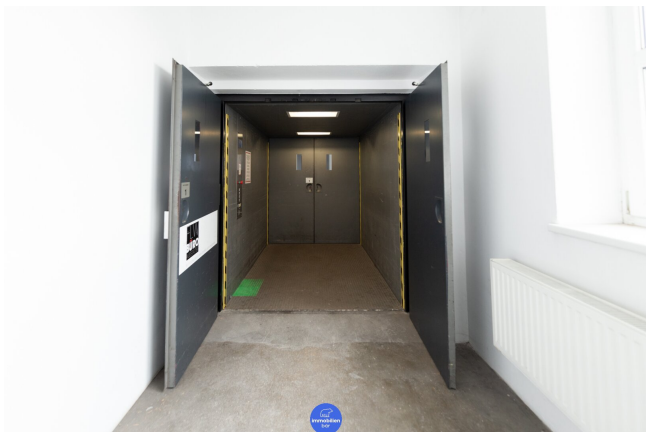


[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)

















## Objektbeschreibung

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

Im ersten Obergeschoss des Wirtschaftsgebäudes befindet sich ein großer heller Geschäftsraum mit einer Fläche von **256 m<sup>2</sup>**. Der helle, offene Raum punktet mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und kann hervorragend entwickelt werden.

Die Fläche im ersten OG, präsentiert sich in einem hellen, lichtdurchfluteten und industriellen Design-Look mit hohen Räumen und Säulen. Der große, offene Grundriss ermöglicht maximale Flexibilität und zahlreiche Anpassungsmöglichkeiten, die sich zum Beispiel für ein Büro oder Co-working Office exzellent eignen.

Ein besonderes Highlight ist die dazugehörige Anlieferrampe im Innenhof der Liegenschaft. Ein Lastenlift transportiert auch große und sperrige Gegenstände nach oben und unten. Ein eigener Zugang ist über den Lastenlift oder über das Stiegenhaus direkt von der Vorderseite des Gebäudes gegeben. Ergänzend dazu befinden sich zugehörige WC-Anlagen direkt in der Geschäftsfläche im 1. Stockwerk.

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

Eine Kombination aus **hervorragender Lage, vorhandenen Parkmöglichkeiten** und **günstiger 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 OFFICE PLATFORM

Büro, Co-Working, Büro und Lager, Büro mit Produktion, Administration, etc.

## THE WAREHOUSE PLATFORM

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

## THE SPORTS PLATFORM

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

### Highlights

- Nettomiete Büro **7€/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 Büro: **256m<sup>2</sup>**

**Kaution: 3 BMM**

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

**Vergebührung: je nach Vermietungsdauer**

Es gibt zusätzlich auch die Möglichkeit im EG eine Lagerfläche mit ca. 442m<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