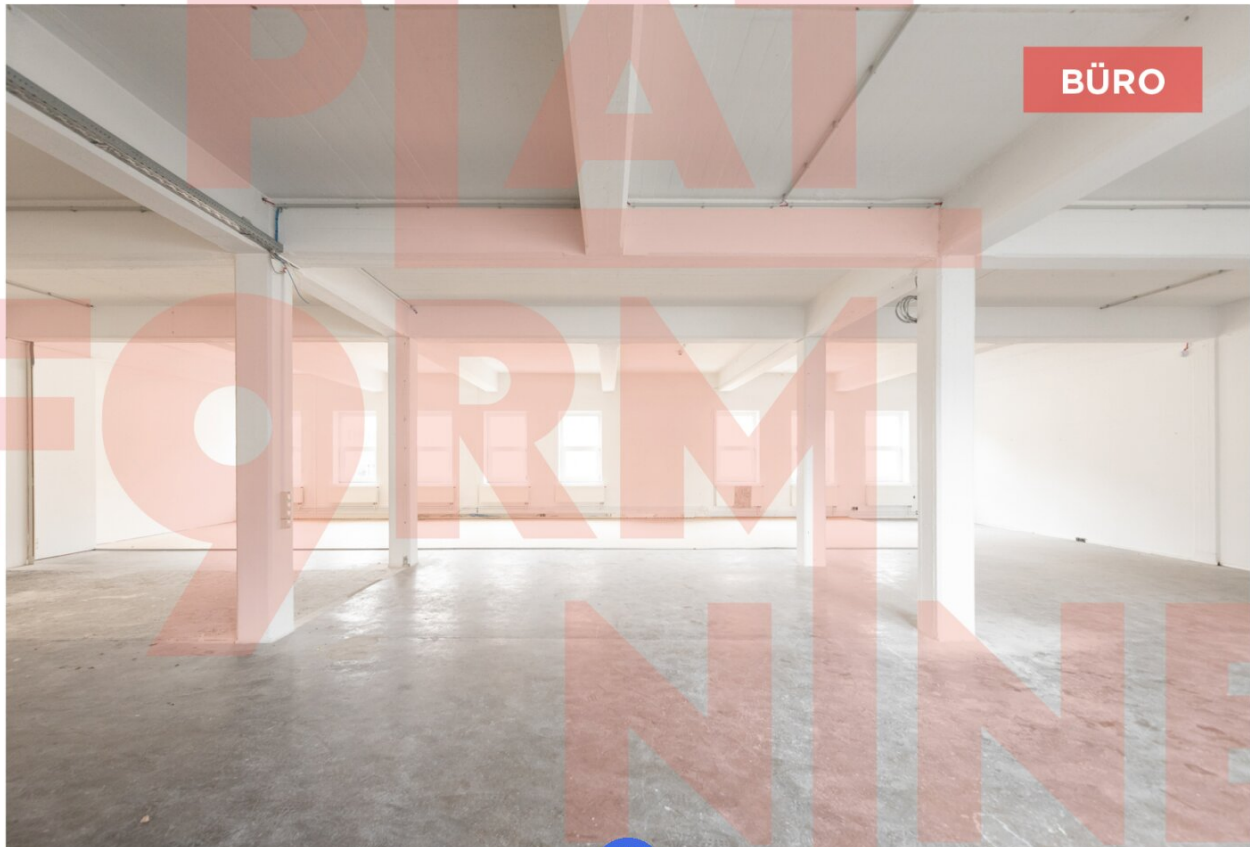


PLATFORM 9 - Business Rohdiamanten - BÜRO neben Hauptbahnhof Wels



Seite 11



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 ²
Heizwärmebedarf:	F 214,00 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	7,00 €
Kaltmiete	7,00 €
Infos zu Preis:	

Nettomiete Lager - 4,5 €/m² Nettomiete Büro - 7€/m² Betriebskosten netto - 1,35€/m²

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

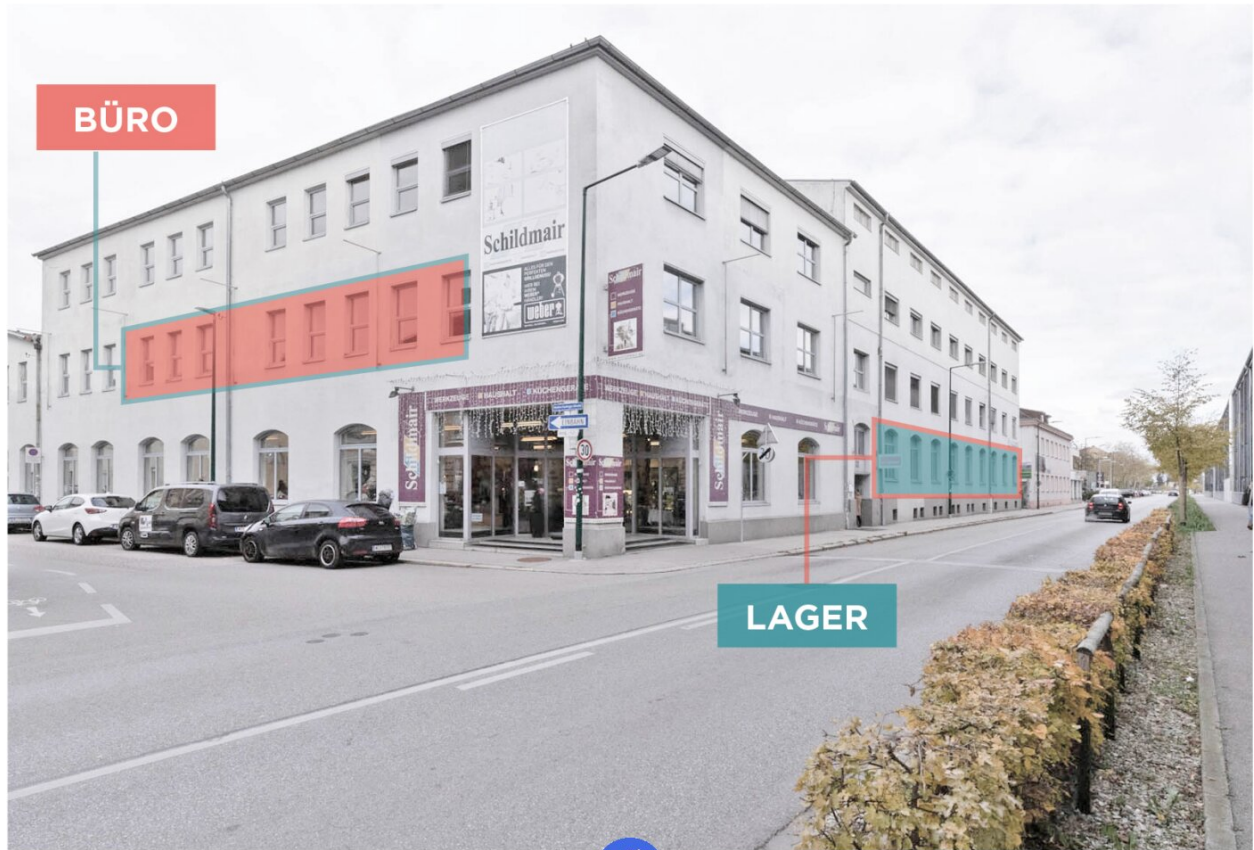
Ihr Ansprechpartner



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

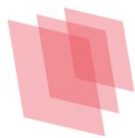
THE SPORTS PLATFORM
Pfadfinder, Crossfit, Fitnessstudio, Bogen, Multifunktionsraum (auch Kletter), Tanzstudio

Seite 14 www.immobaer.at

PIAT

BÜROFLÄCHE - 1. OBERGESCHOSS

Seite 15 www.immobaer.at



PIAT

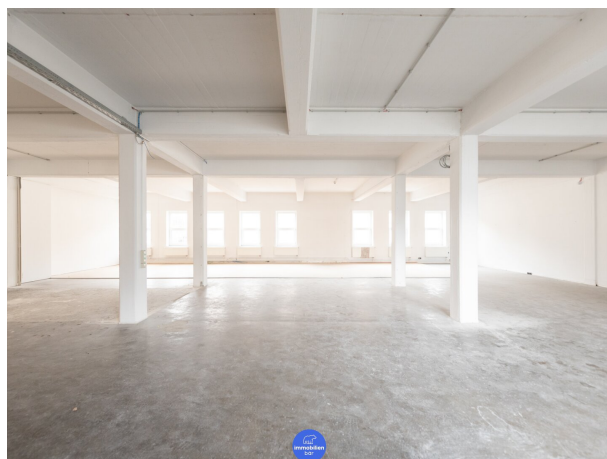
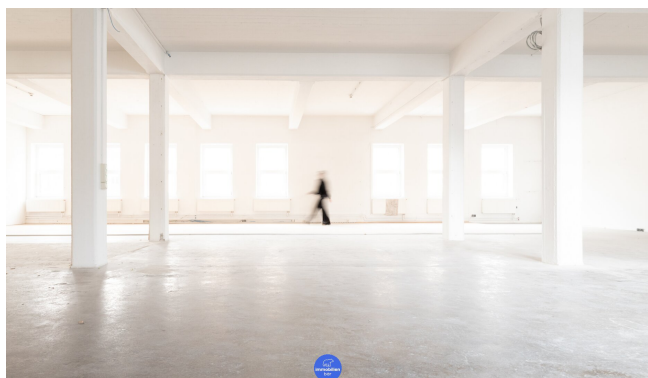
BÜROFLÄCHE - 1. OBERGESCHOSS

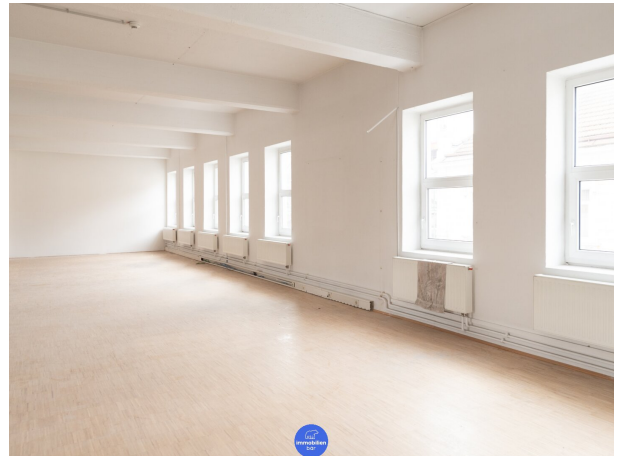
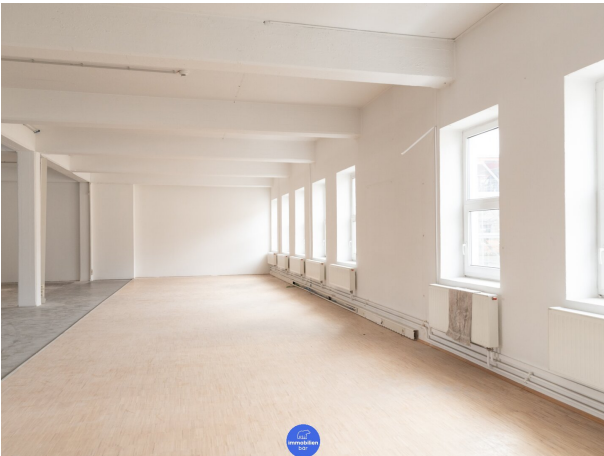


Seite 17

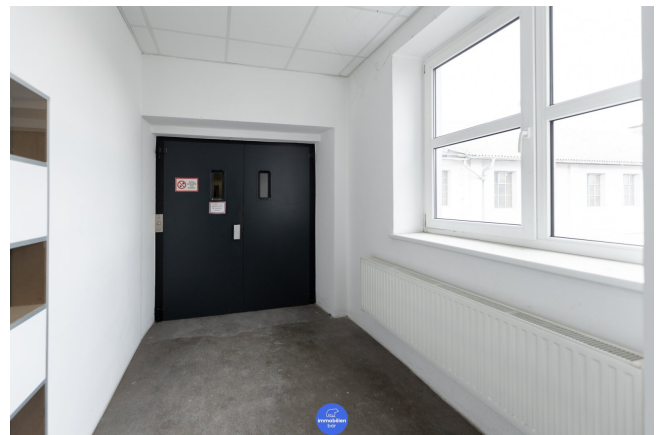
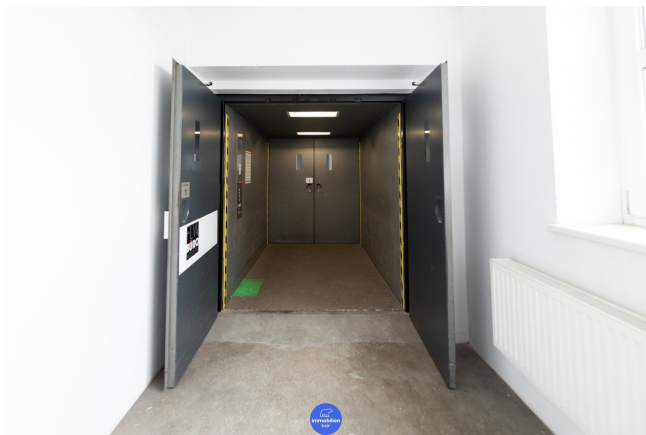


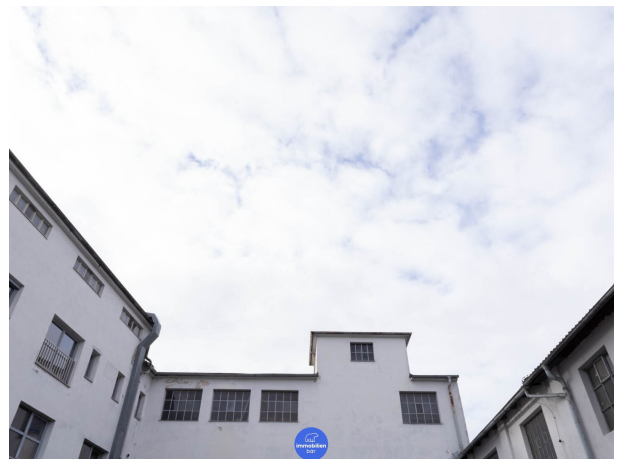
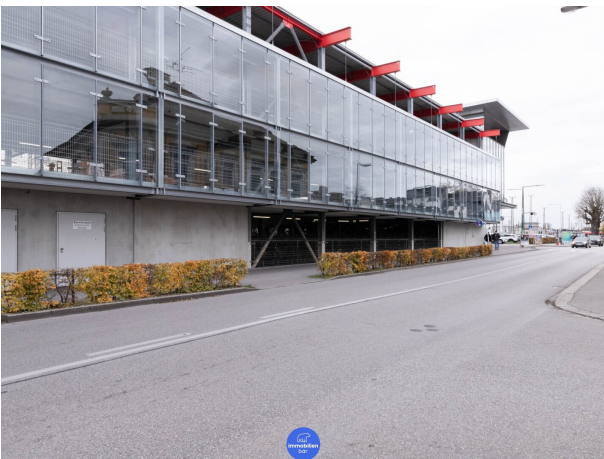
www.immobaer.at















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 m²**. 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€/m²**
- flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Rampe für Anlieferungen vorhanden
- Parkplätze vorhanden
- Lichtdurchflutete Räume
- Ideale Verkehrsanbindung
- Betriebskosten **1,35€/m²**
- Heizkosten **1,0€/m²**
- Fläche Büro: **256m²**

Kaution: 3 BMM

Provision: 3 BMM zzgl. USt.

Vergebührung: je nach Vermietungsdauer

Es gibt zusätzlich auch die Möglichkeit im EG eine Lagerfläche mit ca. 442m² 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