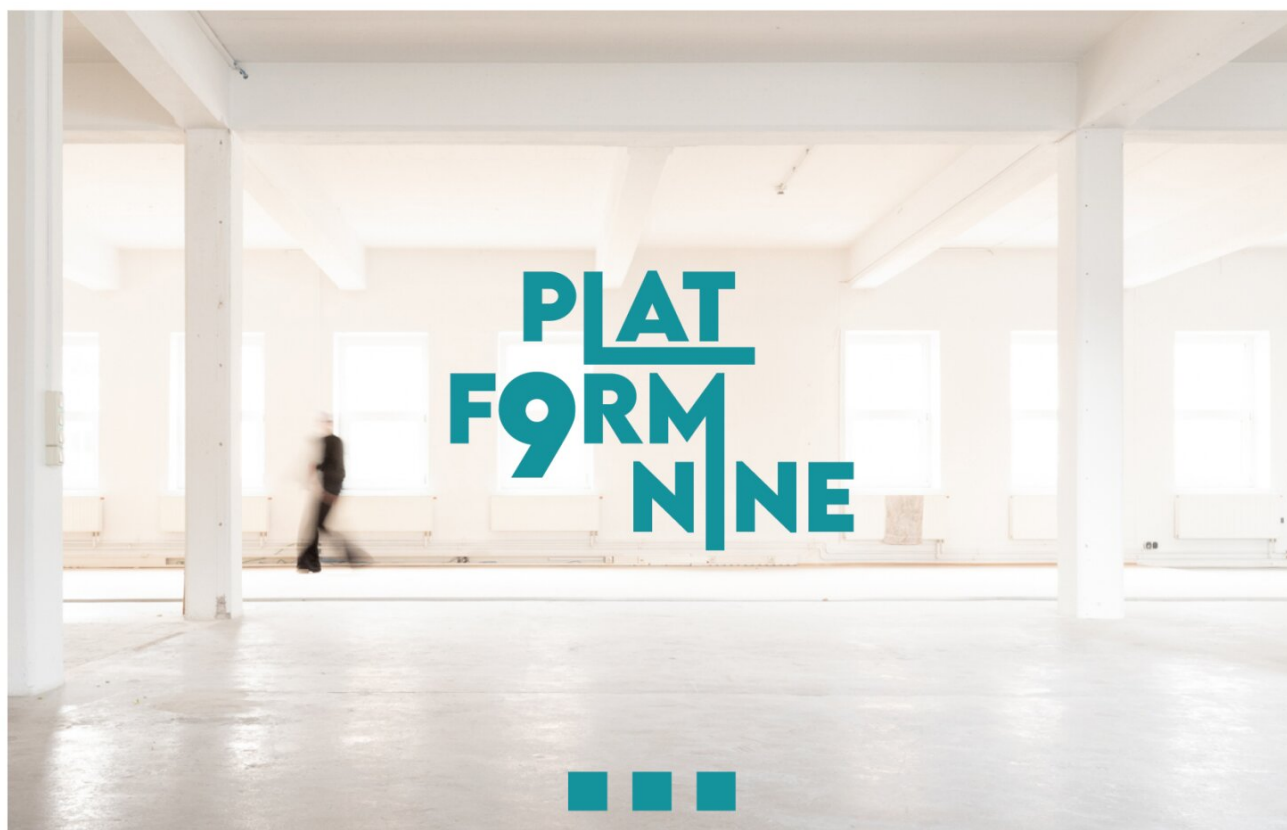


PLATFORM 9 - Business Rohdiamanten - BÜRO & LAGER neben Hauptbahnhof Wels



Büro & Lagerflächen in Wels



Objektnummer: 5753/516647414

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:	700,00 m ²
Gesamtfläche:	700,00 m ²
Lagerfläche:	441,00 m ²
Bürofläche:	256,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 214,00 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	4,50 €
Kaltmiete	4,50 €
Infos zu Preis:	

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

Provisionsangabe:

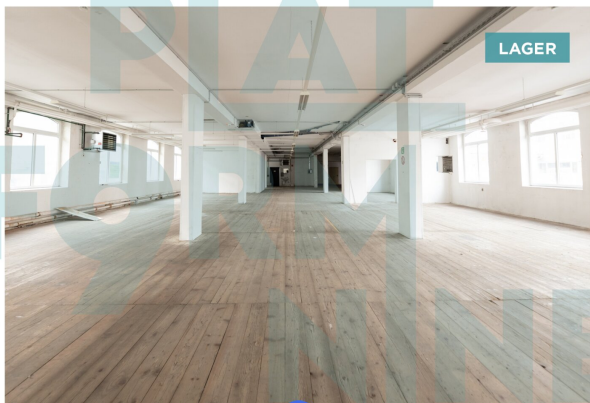
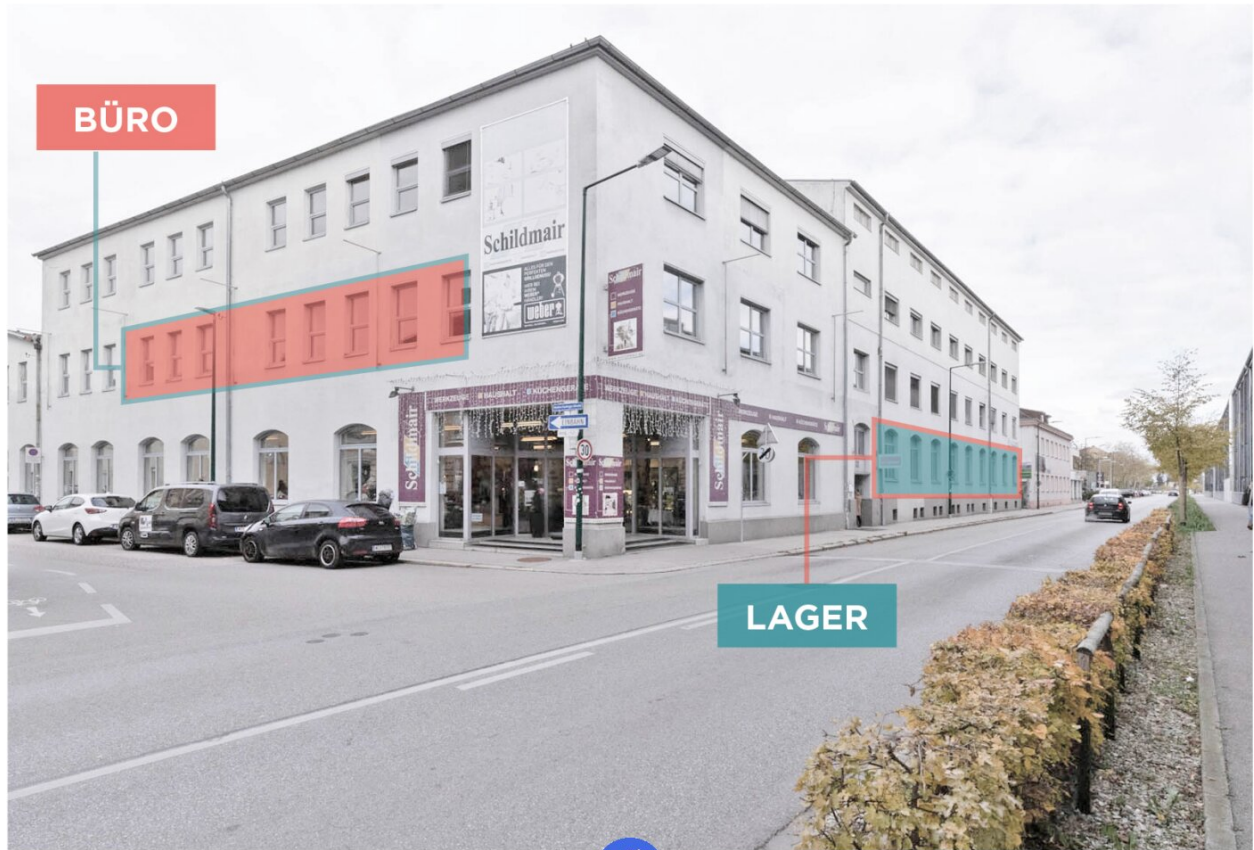
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lukas Gabriel

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach





PIAT

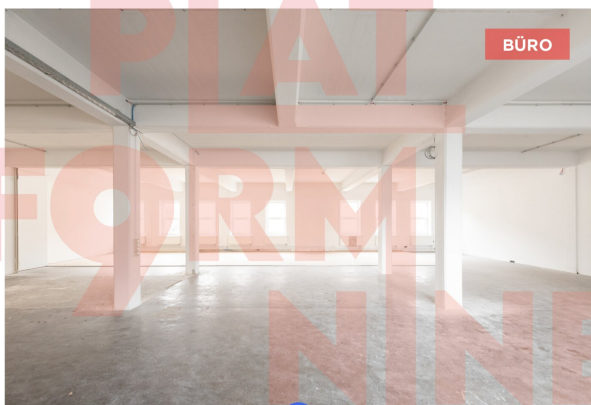
LAGERFLÄCHE - ERDGESCHOSS



Seite 10

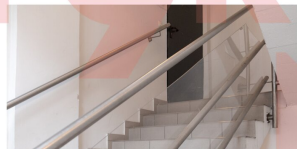


www.immo.baer.at



PIAT

BÜROFLÄCHE - 1. OBERGESCHOSS



Seite 11

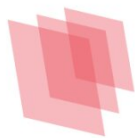


www.immo.baer.at

Seite 15



www.immo.baer.at



PIAT

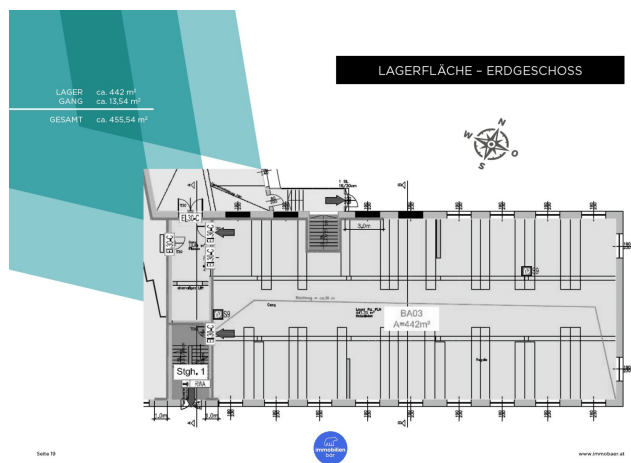
BÜROFLÄCHE - 1. OBERGESCHOSS



Seite 17



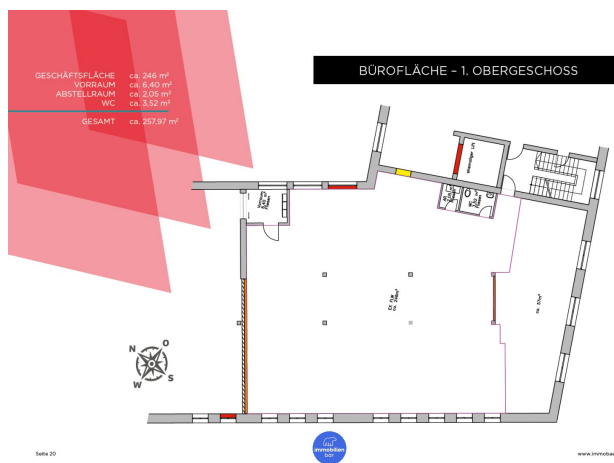
www.immobaer.at



Seite 18



www.immobaer.at



Seite 20



www.immobaer.at

Objektbeschreibung

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

Mit einer Fläche von **ca.700m² (442 m² + 256m²)** bietet sie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und kann hervorragend entwickelt und inszeniert werden.

Die Fläche im **Erdgeschoss ca. 442m²**, 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.

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.

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, Spielzeuglager, Versandzentrale, sonstiger Bedarf.

THE FASHION PLATFORM

Vintage-Basar, Volkshilfe-Laden, Dauerflohmart, 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€/m²**
- 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 Lager: **442m²**

- Fläche Büro: **256m²**

Kaution: 3 BMM

Provision: 3 BMM zzgl. USt.

Vergebührung: je nach Vermietungsdauer

Es gibt zusätzlich auch die Möglichkeit im die Flächen einzeln zu mieten!

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