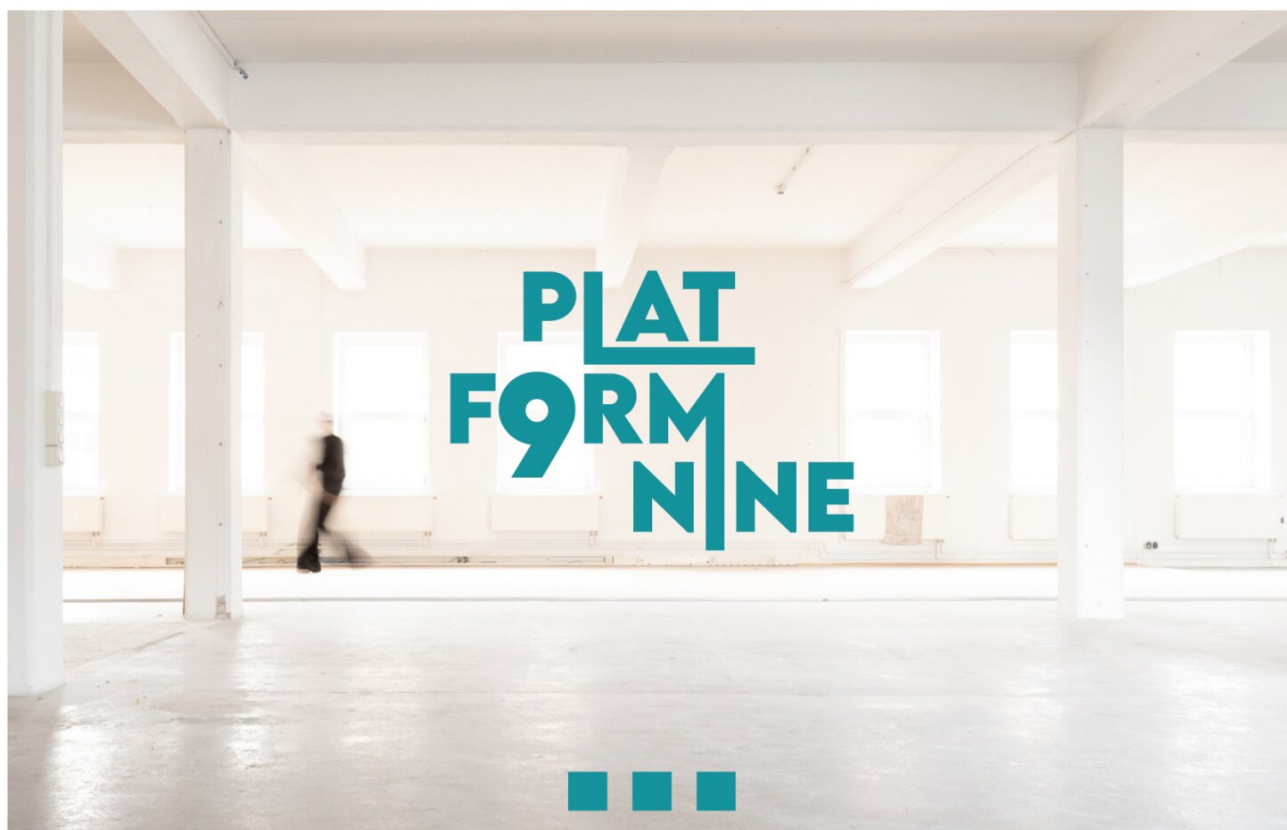


# PLATFORM 9 - Business Rohdiamanten - BÜRO & LAGER neben Hauptbahnhof Wels



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 <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	700,00 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	441,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	256,00 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:

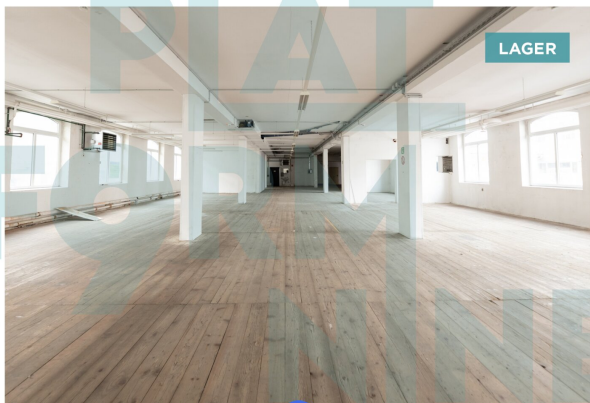
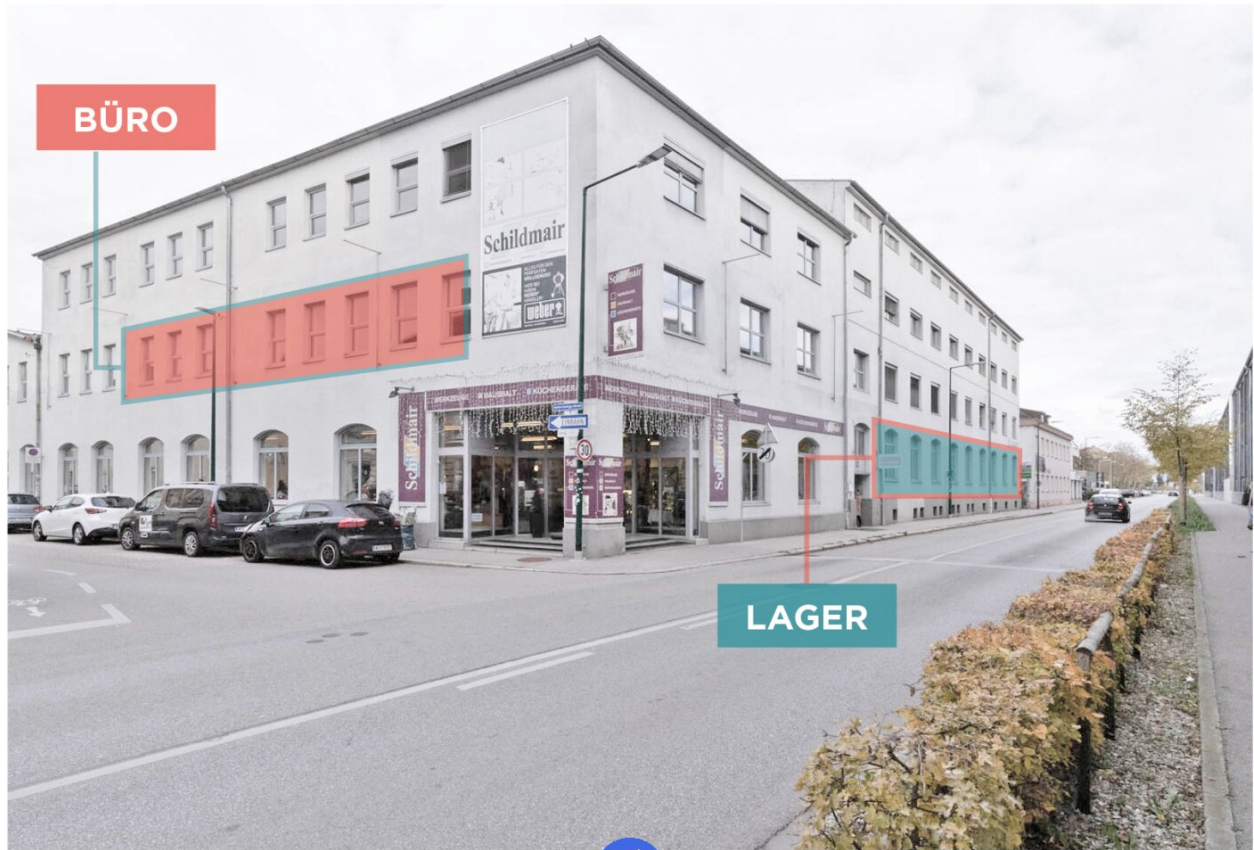
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Lukas Gabriel

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach





# PIAT

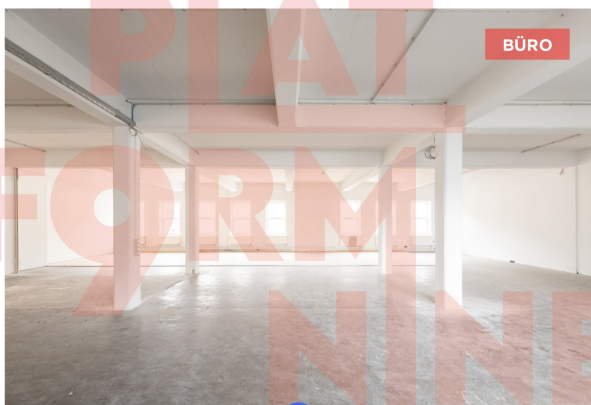
## LAGERFLÄCHE - ERDGESCHOSS



Seite 10

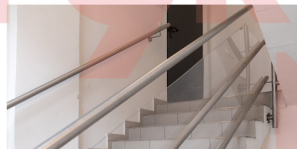


www.immo.baer.at



# PIAT

## BÜROFLÄCHE - 1. OBERGESCHOSS



Seite 11

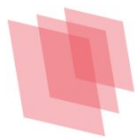


www.immo.baer.at

Seite 15

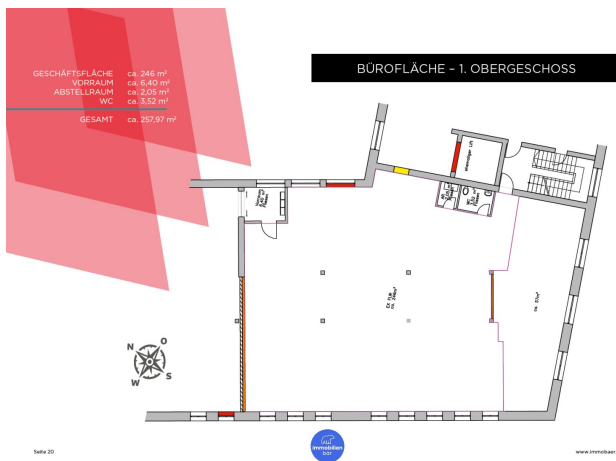
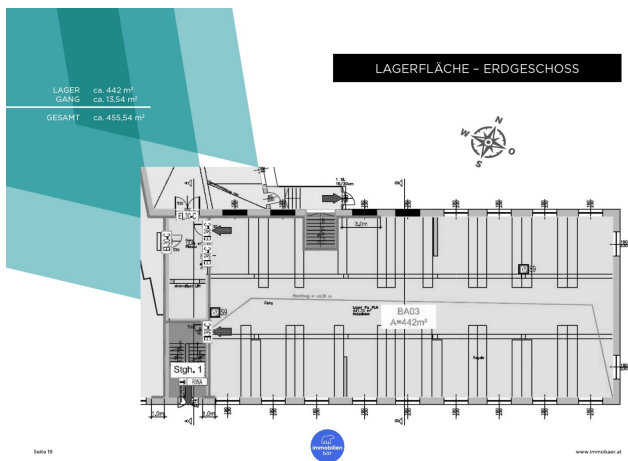


www.immo.baer.at



# PIAT

## BÜROFLÄCHE - 1. OBERGESCHOSS



## Objektbeschreibung

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

Mit einer Fläche von **ca.700m<sup>2</sup> (442 m<sup>2</sup> + 256m<sup>2</sup>)** bietet sie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und kann hervorragend entwickelt und inszeniert werden.

Die Fläche im **Erdgeschoss ca. 442m<sup>2</sup>**, 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 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.

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€/m<sup>2</sup>**
- 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 Lager: **442m<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 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