

## **Vielseitige Lagerhalle mit Bürofläche in Top-Lage in Wels zu vermieten**



**Objektnummer: 8179/85**  
**Eine Immobilie von SVT-Real**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Zustand:</b>	Nach_vereinbarung
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	1.119,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	620,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	334,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Keller:</b>	165,00 m <sup>2</sup>

## Ihr Ansprechpartner

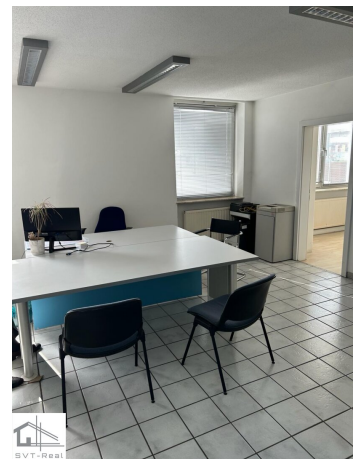


### Michael Trajceski

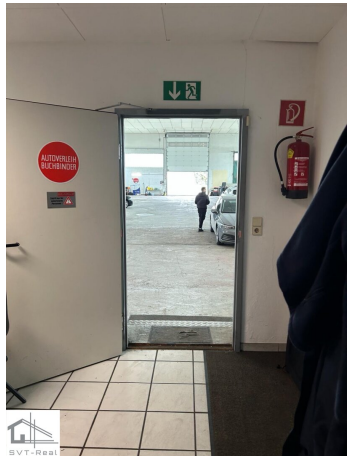
SVT-Real  
Anastasius-Grün-Gasse 16  
4600 Wels

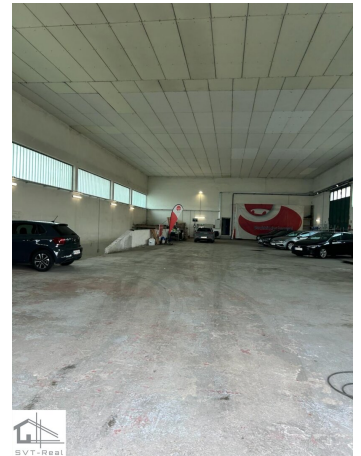
T +43 650 852 43 17

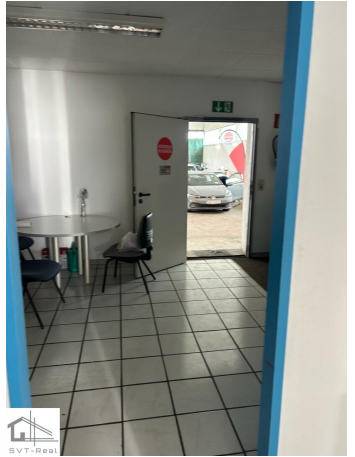
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Immobilie in Wels überzeugt durch ihre Kombination aus großzügiger Lagerfläche und flexibel nutzbaren Büroflächen. Mit einer Gesamtgrundfläche von 5.325 m<sup>2</sup> bietet das Objekt ideale Voraussetzungen für verschiedenste Betriebsarten. Die hervorragende Lage besticht durch hohe Frequenz, beste Sichtbarkeit und eine optimale Verkehrsanbindung, da die Autobahn in wenigen Minuten erreichbar ist.

Flächenaufteilung:

- Bürofläche: ca. 334 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen, mit separatem Eingang für das Büro im 1. Obergeschoss. Die Bürofläche im 1. OG befindet sich in einem ausbaufähigen Zustand und kann vom Mieter nach eigenen Vorstellungen gestaltet und ausgebaut werden.\*
- Lagerhalle: ca. 620 m<sup>2</sup> mit einer Hallenhöhe von ca. 7,5 m, ausgestattet mit großen Einfahrtstoren und direktem Zugang zu den Büroräumen
- Kellerfläche: ca. 165 m<sup>2</sup>, ideal als zusätzliche Lager- oder Archivfläche, erreichbar über eine große Rampe

Highlights der Immobilie:

- Widmung: „Betriebsbaugelände“ – zahlreiche Nutzungsoptionen möglich
- Flexible Gestaltung der Bürofläche durch Ausbaumöglichkeiten
- Große Einfahrtstore für reibungslosen Warenumschlag
- Perfekte Verkehrsanbindung und zentrale Lage
- gute Sichtbarkeit und somit perfekte Werbung für Ihr Unternehmen

Diese Immobilie eignet sich ideal für Unternehmen, die eine Kombination aus Lager- und Büroflächen suchen, oder für Gewerbetreibende mit Bedarf an einer verkehrsgünstig gelegenen Logistikhilfe.

Für nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freuen wir uns auf Ihre Anfrage per E-Mail.

Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich diese Immobilie in einer der besten Lagen von Wels!

MIETE NETTO: € 8.500,00

KAUTION nach Vereinbarung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <3.500m

Polizei <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap