

**1A Lage : Modernes Geschäftslokal zur Miete mit 96m<sup>2</sup>  
Ecke KJ-Platz und Fussgängerzone Wels!**



**Objektnummer: 830**

**Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                  | Einzelhandel         |
| <b>Land:</b>                 | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 4600 Wels            |
| <b>Zustand:</b>              | Neuwertig            |
| <b>Alter:</b>                | Altbau               |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 96,68 m <sup>2</sup> |
| <b>WC:</b>                   | 1                    |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 2.900,40 €           |
| <b>Kaltmiete</b>             | 3.248,45 €           |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 30,00 €              |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 348,05 €             |
| <b>USt.:</b>                 | 649,69 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b>     |                      |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Balange**

VIVIAMO Immobilien GmbH  
Griesmühlstraße 6  
4600 Wels

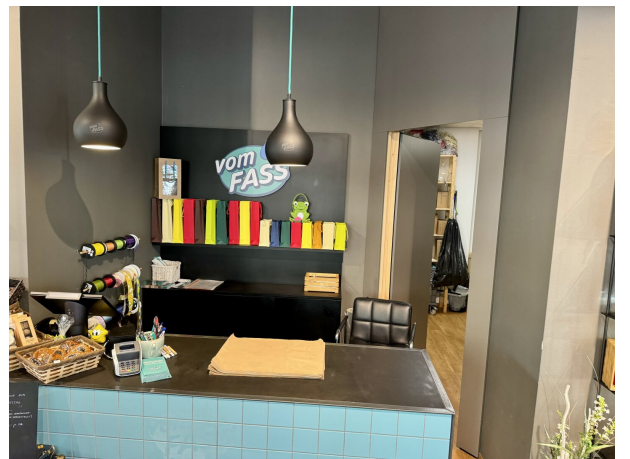
T +43 7242 214071  
H +43 650 4480404

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur



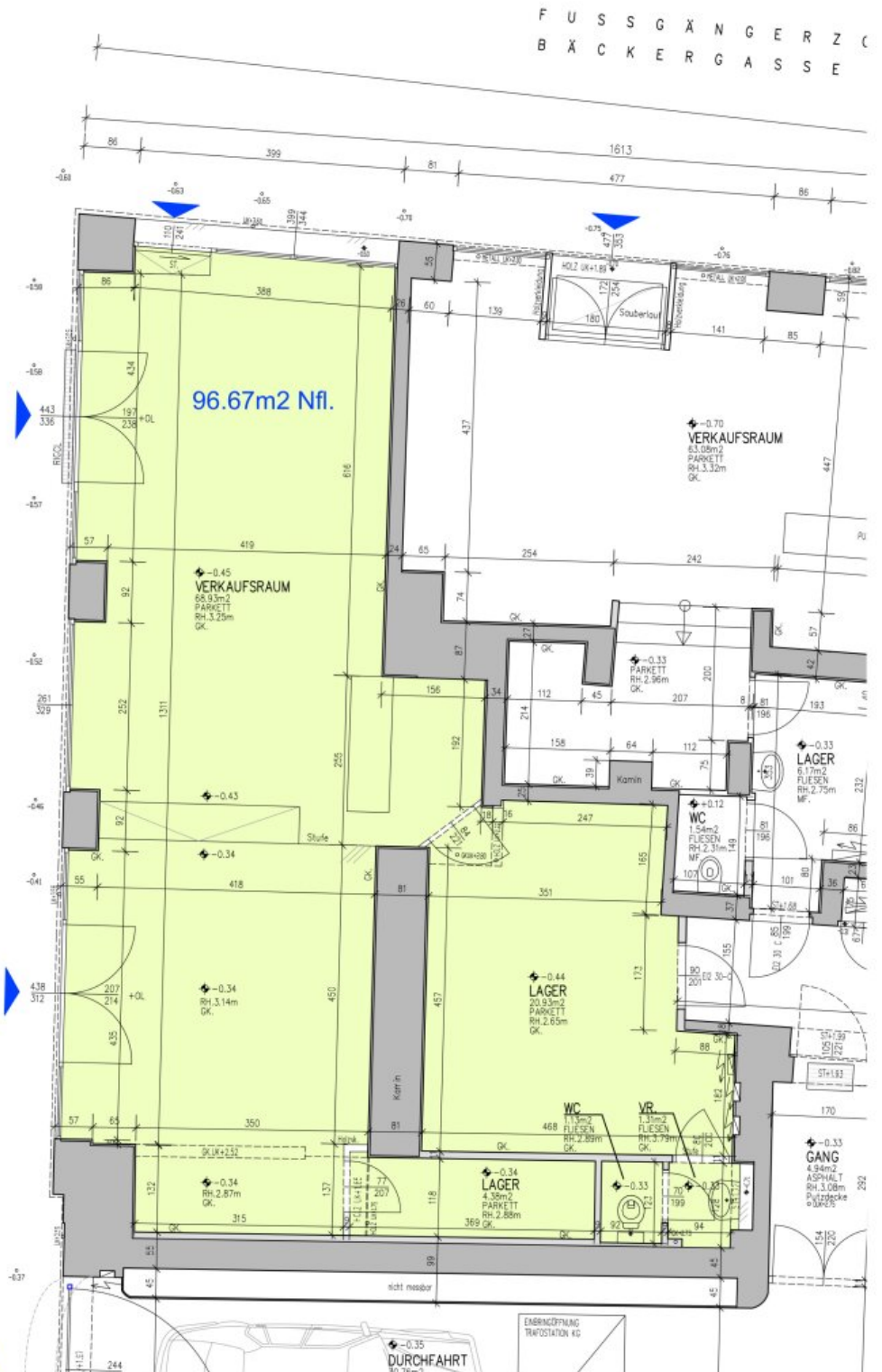
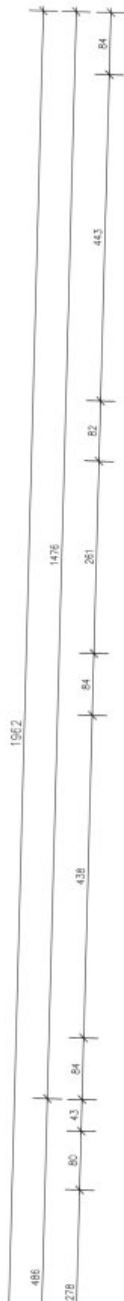








K A I S E R J O S E F P L A T Z 1 1





## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem idealen Geschäftslokal in einer der aufstrebenden Städte Österreichs? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In der charmanten Stadt Wels in Oberösterreich bieten wir Ihnen ein einzigartiges Einzelhandelsgeschäft zur Miete an. Mit einer Fläche von 96,68m<sup>2</sup> und einer Miete von 3.898,14 € pro Monat ist dieses Objekt ideal für Ihr Geschäftskonzept.

Das Geschäftslokal befindet sich in einem neuwertigen Zustand und bietet Ihnen somit die Möglichkeit, Ihre Einrichtung ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten. Die beste Innenstadtlage wird Sie und Ihre Kunden begeistern und sorgt für eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Die hochwertige Ausstattung mit Fliesen und Parkettböden sowie einer modernen Klimaanlage sorgt für ein stilvolles Ambiente und lässt keine Wünsche offen.

Natürlich haben Sie die Möglichkeit, die Räume noch nach Ihren individuellen Bedürfnissen zu gestalten. Dank der flexiblen Trennwände aus Gipskarton können Sie die Fläche ganz nach Ihren Vorstellungen aufteilen und nutzen. Die modernen Deckenleuchten schaffen eine angenehme und Stilvolle Beleuchtung und runden das Gesamtbild ab.

Für den Komfort Ihrer Kunden und Mitarbeiter steht Ihnen eine separate Toilette zur Verfügung. Die Massivbauweise des Gebäudes garantiert eine hohe Stabilität und sorgt für ein angenehmes Raumklima.

Die Verkehrsanbindung ist optimal, sowohl mit dem Bus als auch dem Bahnhof sind Sie schnell und bequem erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten, Supermärkte und Bäckereien. Somit ist für eine gute Infrastruktur und eine hohe Frequenz an potenziellen Kunden gesorgt.

Nutzen Sie diese einzigartige Chance und mieten Sie dieses exklusive Geschäftslokal in 1A Lage im Stadtzentrum von Wels. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen diese Immobilie bietet. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von uns persönlich beraten. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

| <b>Raumprogramm</b> | <b>Größe</b> |
|---------------------|--------------|
|---------------------|--------------|

|              |       |
|--------------|-------|
| Verkaufsraum | 68,93 |
|--------------|-------|

|         |       |
|---------|-------|
| Lager 1 | 20,93 |
|---------|-------|

|         |      |
|---------|------|
| Lager 2 | 4,38 |
|---------|------|

|    |      |
|----|------|
| WC | 1,13 |
|----|------|

|            |      |
|------------|------|
| Vorraum WC | 1,31 |
|------------|------|

**Fläche gesamt 96,68**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap