

## Basislager für Aufsteiger



01 Titelbild B2

**Objektnummer: 1980**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Ottstorfer Berg 50
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Thalheim bei Wels
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	78,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	C 67,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,07
Kaltmiete (netto)	785,00 €
Kaltmiete	785,00 €
USt.:	157,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

All-In-Miete bei 2-Jahres-Bindung: Betriebskosten, Strom, Internet, 4h Seminarraum/Monat inkludiert!

### Provisionsangabe:

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Thomas Zitta**

BOSS Immobilien GmbH









BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN









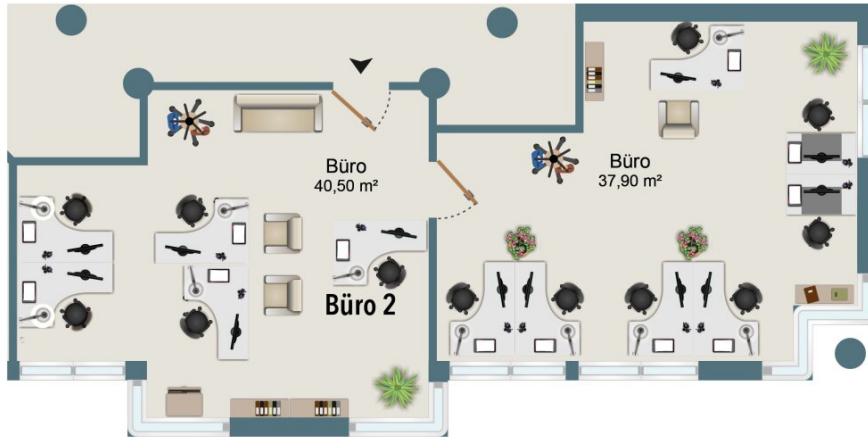
Ihr Ansprechpartner:

**Ing. Thomas Zitta, BA**

+43 664 85 85 218

[tz@bossimmobilien.at](mailto:tz@bossimmobilien.at)

Weitere Immobilien-Angebot auf   !



2. OG  
1. OG  
EG



**Top B2**  
Am Ottstorfer Berg 50  
4600 Thalheim bei Wels

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

# Objektbeschreibung

## > Büro | Mieten | Thalheim <

Sie starten Ihr eigenes Unternehmen und suchen ein Büro?

Mieten Sie ein Workarea Office in Thalheim bei Wels - perfekt für Start-Ups und Kleinunternehmer!

### Büro

Die beiden südlich und südöstlich ausgerichteten Büroräume mit ca. 78,40 m<sup>2</sup> Nutzfläche sind bereit für die neue Belegung und können ab sofort Ihren Bedürfnissen angepasst werden.

Die hellen Büroräume sind mit Teppichboden ausgestattet. Große Deckenlampen erhellen Ihren Arbeitsplatz an bedeckten Tagen und auch für die EDV-Verkabelung ist schon gesorgt.

Auf großzügigen und regelmäßigen gereinigten Allgemeinflächen verteilen sich ein sehr gut ausgestatteter Seminarraum, Meeting Point mit einfacher Verpflegung (Getränke-, Snack- und Kaffeeautomat) sowie Fernseher und Sanitärräume.

### Punkt für Punkt Ihr Vorteil

+ 78,40 m<sup>2</sup> Büro im 1. OG

+ **barrierefrei**

+ flexibel – Mieten Sie bei Bedarf **weitere Büroflächen** dazu.

+ **All-in Preise** – Sie behalten jederzeit den vollen Überblick

+ sehr gut ausgestatteter **Seminarraum** 4 h/Monat inklusive

+ **Meeting Point** – der perfekte Ort für Networking, kurze Präsentationen und Pausen

+ einfache **Verpflegung** via Getränke- und Snackautomat sowie Kaffeeautomat

+ Verkehrschaos ade – **ideale Verkehrsanbindung** zur Autobahn und in die Welser Innenstadt

+ **kostenlose Parkplätze** für Kunden und Geschäftspartner vor dem Haus

### Lage

Das ruhig gelegene Büro befindet sich zwischen Wels und Marchtrenk nahe Schleißheim.

In Stadtnähe mit schneller Anbindung zur Autobahn in sämtliche Richtungen. Trotzdem kein Stop & Go, auch nicht wenn große Messen in Wels stattfinden. Was will man mehr?

Ausreichend Parkplätze stehen vor dem Gebäude zur Verfügung. Auch für Ihre Geschäftspartner, Mitarbeiter, Kunden und Besucher.

### **Kosten und Dauer**

Keine versteckten Kosten! Keine Betriebskostennachzahlung! Von Strom über Internet sind alle Kosten in den Preisen enthalten.

All-In-Miete bei 2-Jahres-Bindung im ersten Jahr bei zweijähriger Bindung: € 785,- netto, ab dem zweiten Jahr Miete inkl. BK, Strom, Services: € 860,- netto.

Nur zusätzliche Seminarraumbenützung (mehr als 4 h pro Monat) wird abgerechnet.

### **Zu klein?**

Mieten Sie doch einfach einen weiteren Raum dazu - Rufen Sie an, wir finden eine Lösung: 0664/8585218

### **Fazit:**

Nutzen Sie diese Topgelegenheit und starten Sie los!

Ihr Konzept und Ihre Geschäftstüchtigkeit sind gefragt!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte

Provision in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <2.875m  
Apotheke <3.150m  
Klinik <3.375m  
Krankenhaus <4.450m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.725m  
Kindergarten <1.150m  
Universität <3.700m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.350m  
Bäckerei <1.750m  
Einkaufszentrum <3.550m

**Sonstige**

Bank <1.200m  
Geldautomat <2.100m  
Post <2.825m  
Polizei <2.850m

**Verkehr**

Bus <1.225m  
Autobahnanschluss <4.200m

Bahnhof <4.000m  
Flughafen <4.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap