

**Top Lage, inkludiert: Heizkosten, Wasser und Warmwasser, Reinigung und Winterdienst als Pauschale auf 1. Etage in Wels - Erstbezug mit 4 Stellplätzen**



**Objektnummer: 1345**

**Eine Immobilie von Immolution GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Bürofläche:</b>	97,41 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.660,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.460,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	800,00 €
<b>USt.:</b>	332,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Bauer**

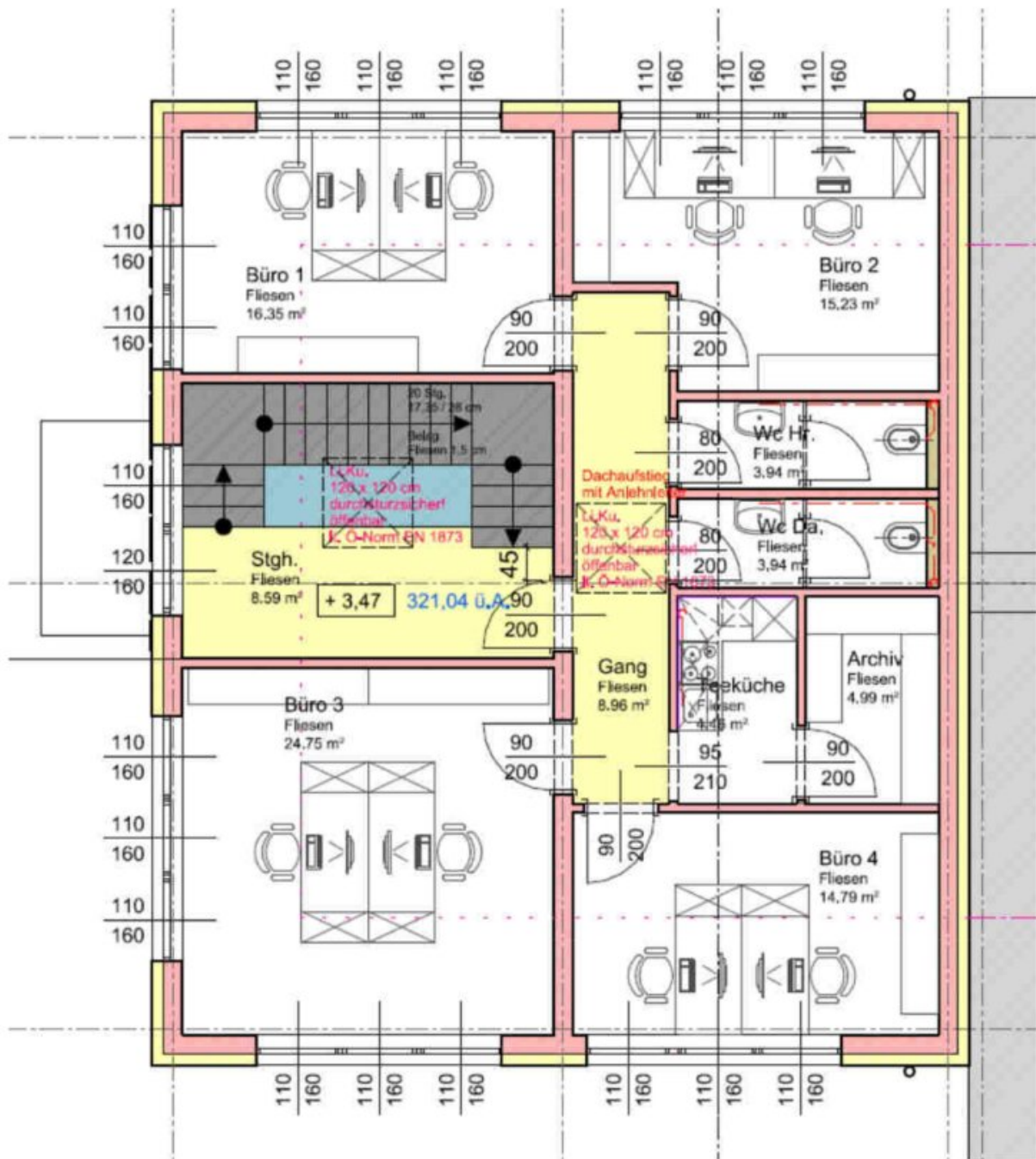
Immolution GmbH  
Betriebsstraße 17/2  
4213 Unterweikersdorf

H 0699/11508859









# Objektbeschreibung

**Im Gesamtpreis sind inkludiert sind Heizkosten, Wasser und Warmwasser, Reinigung und Winterdienst als Pauschale**

In einem Welscher Gewerbegebiet, nahe der Abfahrt Wels-Nord, befindet sich diese hochwertige Büro- oder Praxisfläche in der 1. Etage eines modernen Gebäudes. Mit einer Gesamtfläche von 106m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für eine professionelle Arbeitsumgebung und präsentiert sich als idealer Standort für Unternehmen, die nach einem repräsentativen und zentral gelegenen Büro suchen.

Der Erstbezug dieser Immobilie verspricht eine moderne und ansprechende Arbeitsatmosphäre. Die hellen und großzügigen Räumlichkeiten bieten viel natürlichen Lichteinfall, die hochwertigen Materialien und die stilvolle Innenausstattung lassen keine Wünsche offen und schaffen ein angenehmes Ambiente für Mitarbeiter und Kunden.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die Ausstattung. Bereits eingebaut und im Preis inbegriffen ist eine Klimaanlage, eine Küche und elektrische Raffstores. Weiters sind 4 Parkplätze inkludiert plus weitere drei mit € 40,- plus USt. pro Stück monatlich verfügbar.

Die Büro- oder Praxisfläche verfügt über zwei separate WC's und einen Abstellraum. Zudem bietet die Raumaufteilung die Möglichkeit, individuelle Arbeitsbereiche zu gestalten und somit den Bedürfnissen des Unternehmens anzupassen.

Nutzen Sie die Chance, sich in dieser repräsentativen Büro- oder Praxisfläche niederzulassen und profitieren Sie von einem professionellen und modernen Arbeitsumfeld. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

### Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m  
Universität <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <3.000m  
Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap