

**Hochwertige klimatisierte Bürofläche in Top-Lage von  
Wels zu vermieten!**



Großraumbüro I

**Objektnummer: 6271/22090**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Nutzfläche:</b>	132,65 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.392,83 €
<b>Kaltmiete</b>	1.651,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	258,67 €
<b>USt.:</b>	35,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannah Wörister**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 92

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









Next Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH



## Objektbeschreibung

Innovative Bürofläche in Wels zu vermieten!

Diese moderne, hochwertig ausgestattete Bürofläche mit ca. 132,65m<sup>2</sup> befindet sich im 3.OG eines neu errichteten Bürogebäudes in Wels. Sie umfasst ein großzügiges Großraumbüro sowie zwei separate Räume, die flexibel genutzt werden können. Die Sanitäreinrichtungen sind in den allgemein zugänglichen Bereichen direkt neben der Bürofläche gelegen.

Das Gebäude überzeugt mit modernster Technik, lichtdurchfluteten Räumen und hochwertiger Ausstattung. Eine Klimaanlage, elektrische Raffstores, High-Speed-Internet sowie ein Lift von der Tiefgarage direkt in die Büroetagen sorgen für maximalen Komfort.

Eine moderne Teeküche kann in Höhe von € 3.500,00 abgelöst werden.

In der hauseigenen Tiefgarage können Parkplätze zu monatl. netto € 65,00/PP zzgl. 20% USt angemietet werden.

Die Bürofläche befindet sich in erstklassiger Lage in Wels. Die hervorragende Anbindung an das Verkehrsnetz, insbesondere die Nähe zum Autobahnanschluss Wels Ost, ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von Linz, Wien, Salzburg, Graz und Passau. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Unternehmen, Dienstleister und Gastronomiebetriebe, die eine ideale Infrastruktur für Geschäftsaktivitäten bieten.

### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 10,50/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Betriebskosten monatl. netto: € 1,95/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt (inkl. Heizung, Strom, Klima, Lift, etc.)

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die MieterIn selbst Sorge zu tragen.

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.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <3.500m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap