

**Moderne Büroflächen in Wels zu vermieten**



**Immo Group**

**Schluss mit Suchen!**

**vonhausausbesser.at**

Büroflächen Wels

**Objektnummer: 6196/289**

**Eine Immobilie von CE Immo Group GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Gesamtfläche:</b>	377,39 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	377,39 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 24,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.962,59 €
<b>Kaltmiete</b>	5.019,28 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.056,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



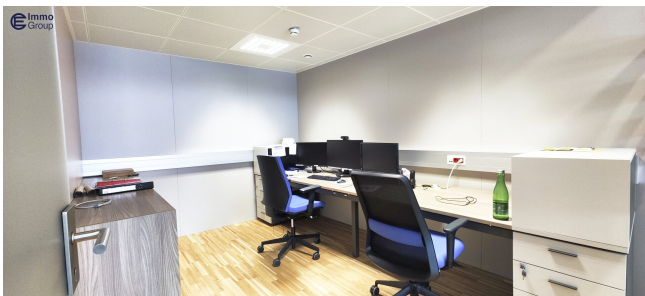
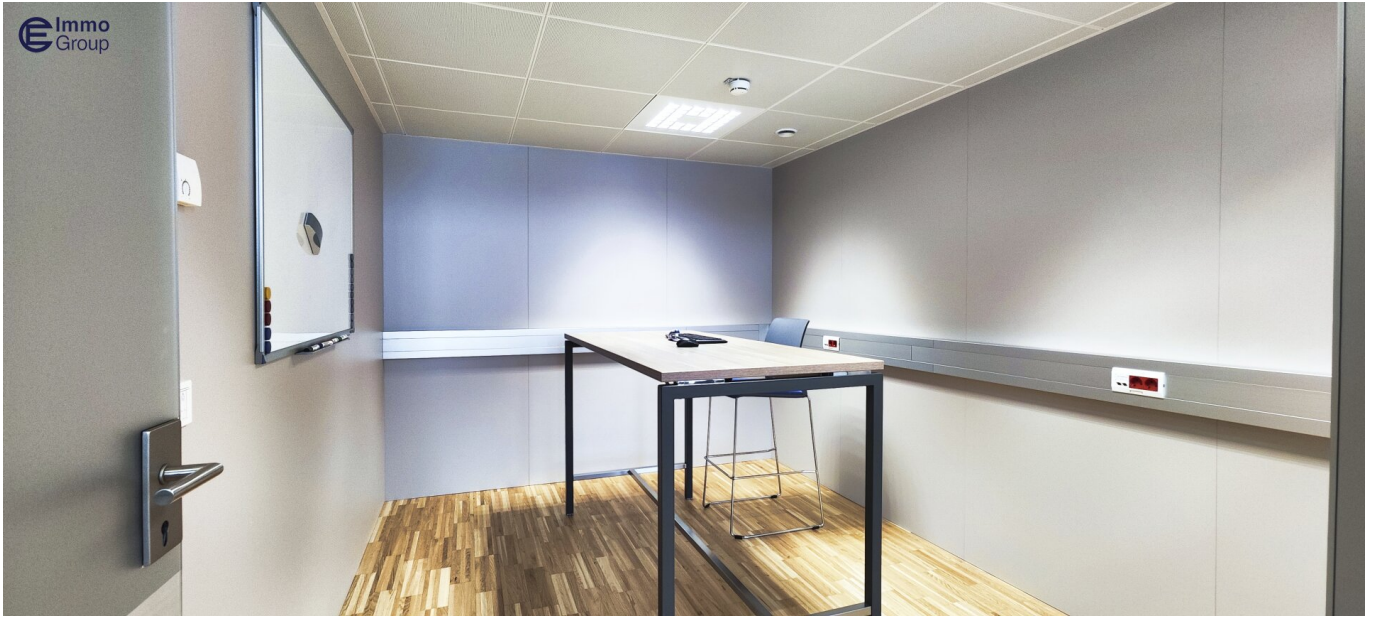
### Office CE Immo Group

CE Immo Group GmbH  
Ringstraße 28  
4600 Wels

T +43 7242 214057  
H +43 676 7619992



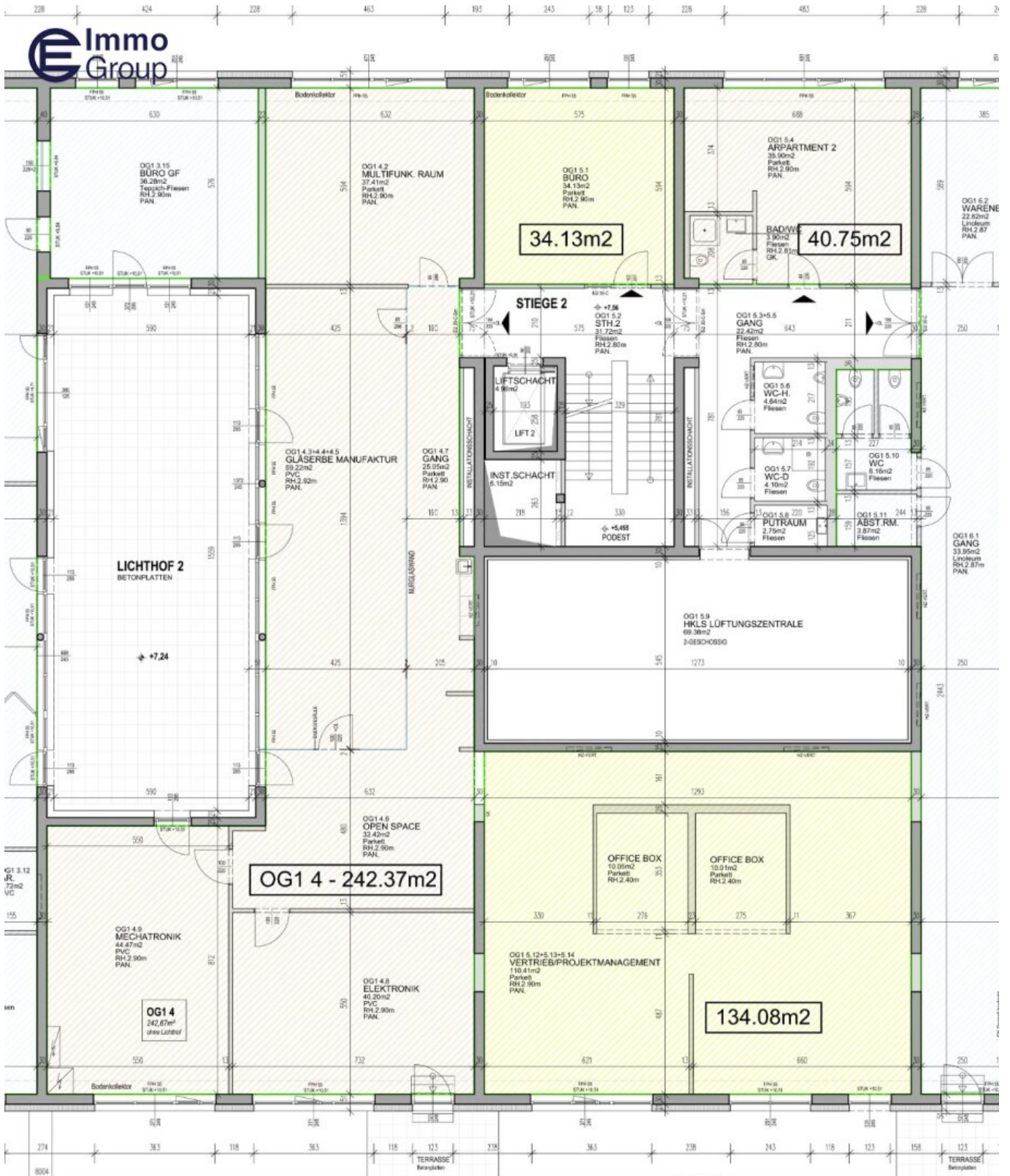














# Objektbeschreibung

## Ihr neues Büro wartet auf Sie!

Wir freuen uns, Ihnen eine einzigartige Gelegenheit zur Anmietung hochmoderner und hochwertiger Büroflächen am Stadtrand von Wels anbieten zu können. Diese attraktiven Büroflächen im 1. Obergeschoss bieten alles, was Sie für ein produktives und angenehmes Arbeitsumfeld benötigen.

## Flächenangebot:

- **Rote Fläche:** 242,67 m<sup>2</sup>
- **Gelbe Fläche:** 134,72 m<sup>2</sup>

## Raumaufteilung:

Die Bürofläche verfügt über eine moderne Teeküche, eine innovative Officebox, WC-Anlagen sowie mehrere individuell gestaltbare Arbeitsräume. Die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie bitte dem beigefügten Plan.

## Ausstattung des Gebäudes:

- **Großzügige Glasflächen und reizvolle Lichthöfe:** Sorgen für ein helles und inspirierendes Arbeitsumfeld.
- **Moderne Gebäudetechnik:** Inklusive kontrollierter Lüftung, Fußbodenheizung und Kühlung für optimalen Komfort.
- **Sonnenschutzverglasung und Raffstores:** Schützen vor übermäßiger Sonneneinstrahlung und sorgen für ein angenehmes Raumklima.
- **LED Lichtsysteme:** Energieeffiziente Beleuchtungslösungen für eine optimale Arbeitsatmosphäre.
- **Glasfaseranbindung:** Schnelle und zuverlässige Internetverbindung für alle Ihre Geschäftsanforderungen.
- **Elektronisches Zutrittssystem:** Für die Sicherheit Ihrer Büroräume.
- **Barrierefreiheit:** Das gesamte Gebäude ist vollständig barrierefrei gestaltet.
- **Hundefreundlich:** Haustiere sind willkommen.
- **Optimale Verkehrsanbindung:** Durch die nahe Autobahnauffahrt Wels West sowie die Nähe zum Max Center und zur SCW.
- **Parkflächen:** Hauseigene Tiefgarage für Ihre Mitarbeiter und Parkmöglichkeiten vor dem Objekt für Ihre Kunden. (Anmietbar)

## Kosten:

- **Hauptmietzins:** 10,5 €/m<sup>2</sup> monatlich kalt, zzgl. USt.



- **Betriebskosten:** 2,8 €/m<sup>2</sup> zzgl. USt.

### **Perfekte Lage:**

Die hervorragende Anbindung an die Autobahn und die Nähe zu wichtigen Einkaufszentren wie dem Max Center und der SCW machen diese Büroflächen nicht nur für Ihre Kunden, sondern auch für Ihre Mitarbeiter besonders attraktiv.

**Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr über diese einmalige Mietgelegenheit zu erfahren und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <2.500m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap