

## **Erstbezug! Moderne Bürofläche mit großer Halle**



Titelbild

**Objektnummer: 0004005174**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Sonstige - Sonstige                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4600 Wels                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2023                                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 173,71 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Lagerfläche:</b>                  | 300,72 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A++</b> 0,46                         |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 5.032,75 €                              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 3.339,99 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 4.193,96 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 853,97 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3 Bruttomonatsmieten plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Fuchsberger**

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

T +43 50 6596 8002 8002

H +43 50 6596 8002











## Objektbeschreibung

Die moderne Bürofläche bietet Ihnen individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Autobahnauffahrt Wels-Nord von der aus man in Richtung Linz/Wien, Passau und Salzburg gelangt, ist in unmittelbarer Nähe.

Mitarbeiter sowie Kundenparkplätze befinden sich direkt vor dem neu errichteten Firmengebäude. Die großzügig ausgelegte LKW-Zufahrt garantiert eine ideale Erreichbarkeit zu der vielfältig nutzbaren Hallenfläche (ca. 300,72 m<sup>2</sup>), welche mit über 7 Meter Raumhöhe (zweite Ebene möglich) überzeugt.

Im Mietpreis inbegriffen sind 5 Parkplätze, bei Bedarf können weitere Stellplätze angemietet werden. Nicht barrierefrei.

Mtl. Nettomiete € 3.339,99 zzgl. BK € 853,97 zzgl. Ust, Heizung/Strom extra.

Highlights zu Ihrem neuen Firmenstandort:

- Erstbezug!
- Autobahnanschluss Wels-Nord
- Glasfaserinternet möglich
- Klima- sowie Lüftungsanlage
- Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe (Büro- und Hallenfläche)
- Niedrige Betriebskosten
- Raumhohe Fensterfronten für angenehme Arbeitsatmosphäre
- Elektrische Beschattung
- Getrennte Sozial-, EDV-, sowie Sanitärräume