

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



Titelbild

**Objektnummer: 0004005175**

**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>	116,00 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>	4.189,23 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.740,93 €
<b>Kaltmiete</b>	3.491,03 €
<b>Betriebskosten:</b>	750,10 €
<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 3 Parkplätze, bei Bedarf können weitere Stellplätze angemietet werden. Nicht barrierefrei.

Mtl. Nettomiete € 2.740,93 zzgl. BK € 750,98 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