

**DRAGONER HÖFE: Büro-/Atelier-/Ordi-/Geschäftsfläche  
exklusiv u. einzigartig - Gewölbe, Granitsäulen,  
beeindruckende Raumhöhe...- weitreichender  
Gestaltungsfreiraum in historischem Gemäuer**



Gewerbefläche mit Gewölbe und Granitsäulen

**Objektnummer: 6650/27035**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                  | Büro / Praxis - Bürofläche              |
| <b>Land:</b>                 | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 4600 Wels                               |
| <b>Baujahr:</b>              | 2016                                    |
| <b>Zustand:</b>              | Gepflegt                                |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 110,55 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Gesamtfläche:</b>         | 110,65 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Verkaufsfläche:</b>       | 110,65 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Bürofläche:</b>           | 110,65 m <sup>2</sup>                   |
| <b>WC:</b>                   | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>          | 3                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>      | <b>C</b> 74,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 948,76 €                                |
| <b>Kaltmiete</b>             | 1.176,17 €                              |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 8,58 €                                  |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 227,41 €                                |
| <b>USt.:</b>                 | 235,23 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>     |   |

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner



**Christoph Bachhuber**

WAG Wohnungsanlagen GmbH  
Mörikeweg 6

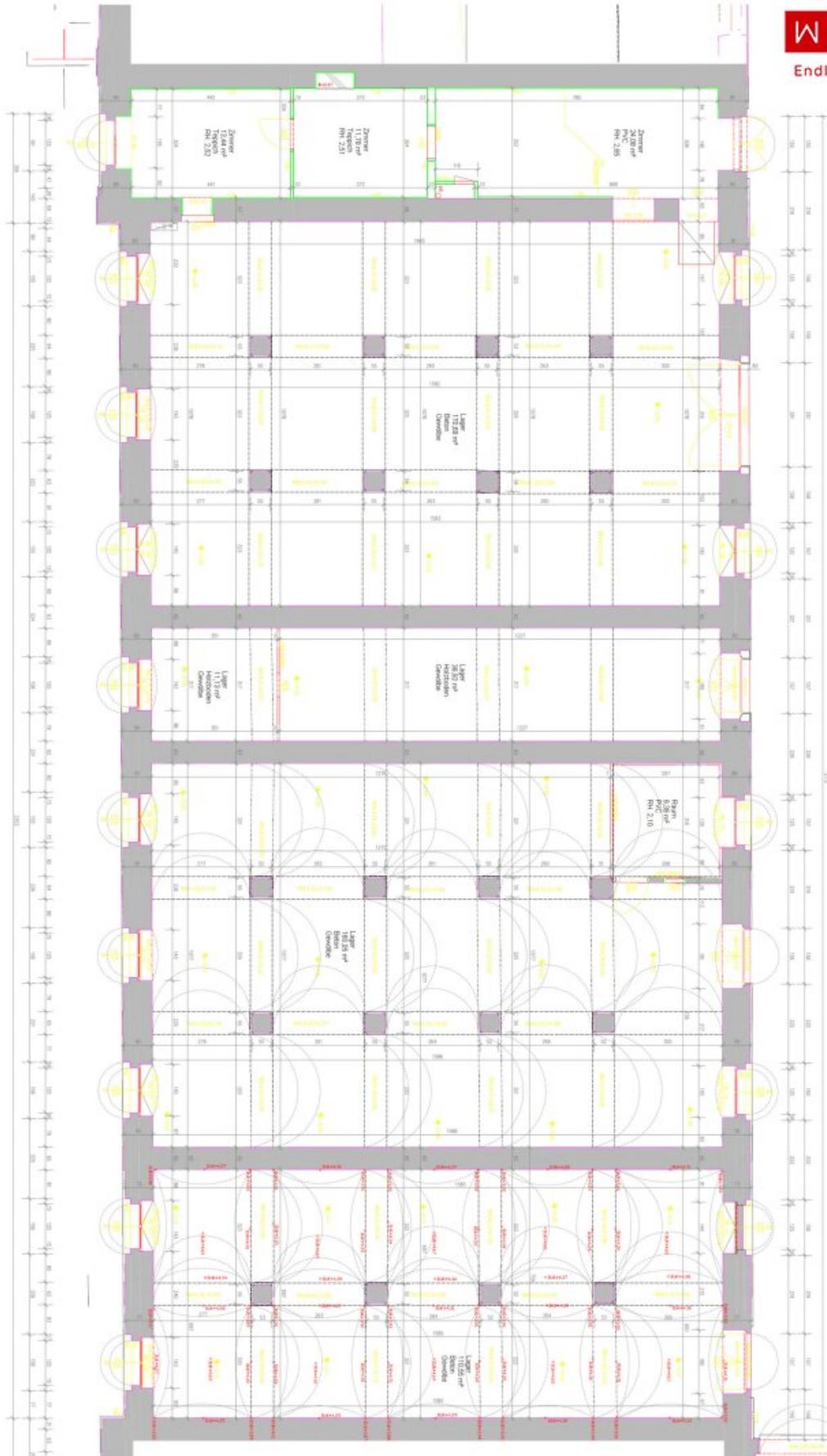














## Objektbeschreibung

### Repräsentative Gewerbefläche in historischem Ambiente – Dragonerhöfe Wels

#### Stilvoll. Charakterstark. Vielseitig.

Im Herzen von Wels, eingebettet in die historischen Mauern der ehemaligen k.u.k. Dragonerkaserne, gelangt eine einzigartige Geschäftsfläche mit ca. **110 m<sup>2</sup> Nutzfläche** zur Vermietung. Diese außergewöhnlichen Räumlichkeiten verbinden eindrucksvoll historische Bausubstanz mit flexiblem Nutzungspotenzial und bieten eine Arbeitsumgebung, die durch ihre **architektonische Qualität und Atmosphäre** ihresgleichen sucht.

#### Highlights der Immobilie:

- **Einzigartige Gewölbearchitektur** mit imposanten **Granitstützen**
- **Großzügige Raumhöhe** für luftige Gestaltungskonzepte
- Stilvoller Altbaucharme mit modernen Nutzungsmöglichkeiten
- Teil eines generalsanierten Ensembles – hochwertig & gepflegt
- **Toplage** an der Dragonerstraße – gut erreichbar, zentrumsnah & autobahnnah (Wels West)

#### Individuelle Gestaltung möglich:

Ob **Büro, Ordination, Praxis, Studio (z. B. Fitness oder Yoga), Agentur, Shop, Galerie, Showroom, Vereinslokal oder sogar Gastronomiekonzept** – die Fläche lässt sich flexibel auf Ihre Bedürfnisse anpassen. Ausstattung und Grundrissgestaltung erfolgen **nach Rücksprache individuell**, um Ihre Vorstellungen ideal umzusetzen.

#### Ausstattung & Konditionen:

- Heizung & Warmwasser: **Fernwärme**
- Monatliche Nettomiete inkl. BK und VWK: **€ 1.214,73** (zzgl. USt.)
- Kautions: **3–4 Monatsmieten**

- HWB-ref: **74 kWh/m²a**
- **Optional:** Zwei KFZ-Freistellplätze à **€ 25,-/Monat** (zzgl. USt.)

## **Ihr Auftritt in den Dragonerhöfen – Jetzt Besichtigung vereinbaren!**

Erleben Sie das besondere Flair dieser Immobilie vor Ort und lassen Sie sich von der Kombination aus Geschichte, Charme und Potenzial begeistern.

**Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer [Website](#).**

Zur WAG-Immobilienuche: [SUCHE](#)

Zur WAG-Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung](#)

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an! Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap