

Erweitern Sie Ihren Arbeitsbereich - mit Klimaanlage



Objektnummer: 3231

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Ottstorfer Berg 50
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Thalheim bei Wels
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	50,70 m ²
Bürofläche:	50,70 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	C 67,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,07
Kaltmiete (netto)	555,00 €
Kaltmiete	555,00 €
USt.:	111,00 €

Infos zu Preis:

All-In-Miete bei 2-Jahres-Bindung: Betriebskosten, Strom, Internet, 4h Seminarraum/Monat inkludiert!

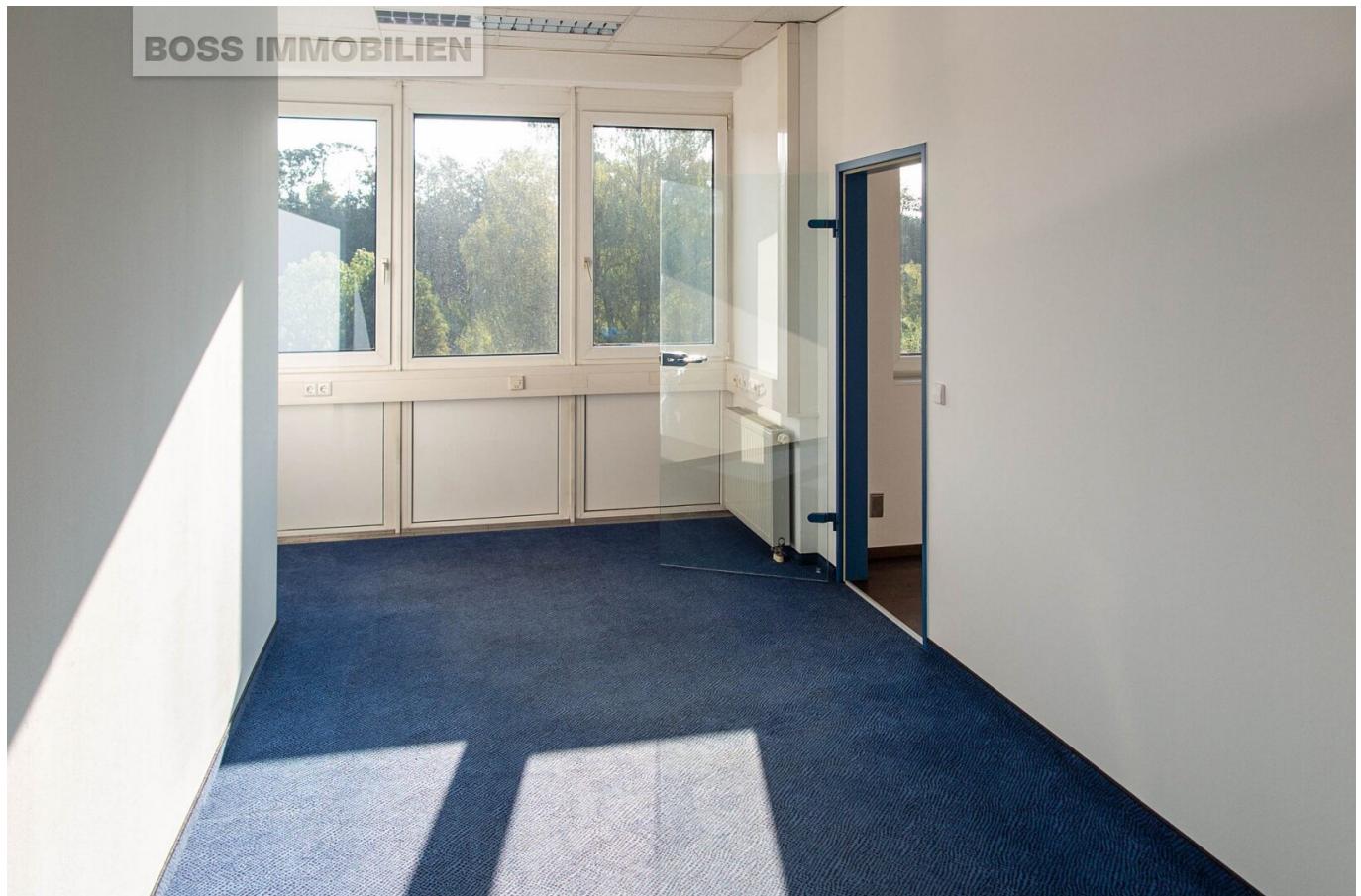
Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



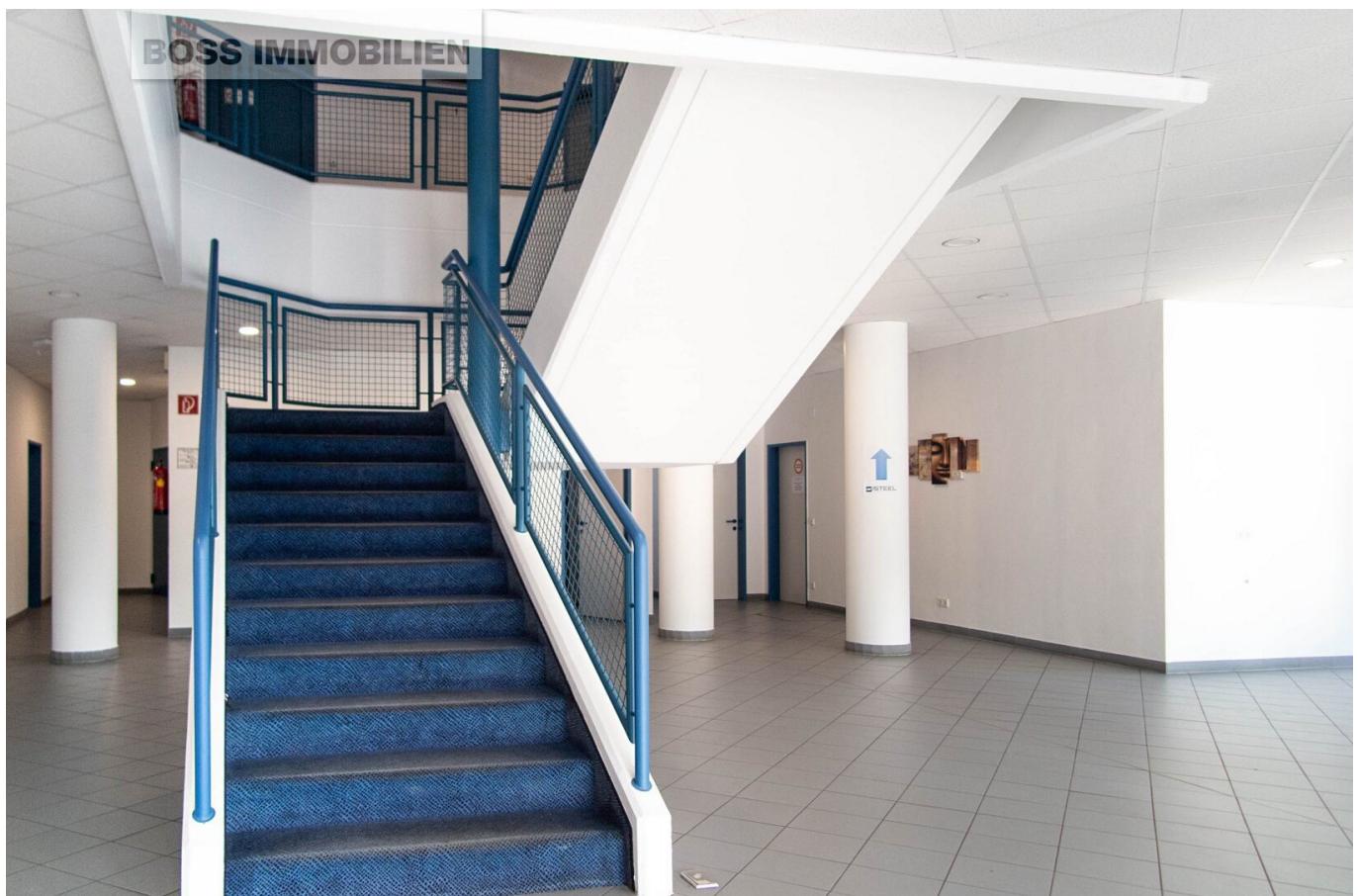
Alexander Hahn













GGV3 | Gesellschaft für Verbraucherstudien GmbH
Q bigos.at

GEPRÜFTE QUALITÄT
HERAUSRAGENDER MAKLER 2025

Prüfung von Service, Transparenz und regionalen Engagement, Test07/2025, bigos.at/6448

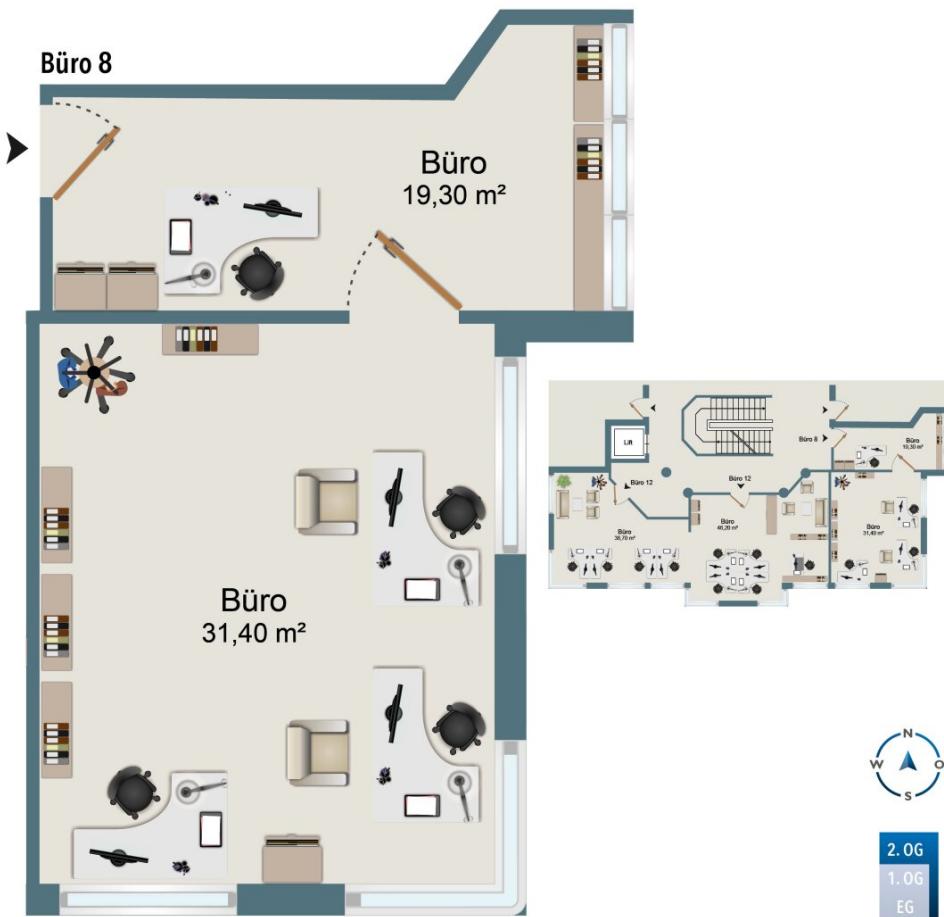
1 BELLEVUE
Best Property Agents 2026

The image features a large, white, three-dimensional graphic of a building's roofline on the left. To its right is the BOSS IMMOBILIEN logo (blue stylized house icon and the text "BOSS IMMOBILIEN Best of Service & Safety - since 2002"). Below the logo are two award badges: one from GGV3 (red background) and one from BELLEVUE (red background).

Ihr Ansprechpartner:
Alexander Hahn
+43 699 166 33 655
ah@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf

The image shows a portrait of a man, Alexander Hahn, sitting on a black stool. He is wearing a white long-sleeved shirt and blue trousers. He is smiling and looking towards the camera. To his left is a large green plant. The background is plain and light-colored. The BOSS IMMOBILIEN logo is in the top right corner.



**BOSS
IMMOBILIEN**
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

+43 7229 66 336 | office@bossimmobilien.at

Nutzfläche zimmer

Top B8
Am Ottstorfer Berg 50
4600 Thalheim bei Wels

A compass rose icon with four arrows pointing North (N), South (S), East (E), and West (W). The letters are placed at the ends of the arrows.

2.0G
1.0G
EG

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienkäufer keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die, der Gesamtfamilien sind gerundet. Diese Plan ist als Grundlage am Anfang eines Einbauprojektes NICHT geeignet. Eine solche Möblierung versteht sich als Einbau- und Umbauarbeiten und ist mit Ausnahme der Sanitärausstattung, Badewanne und Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglichstweise nicht inkludiert. Nähern nehmen Sie bitte aus dem Inserat.

Objektbeschreibung

> Büro | Mieten | Thalheim <

Sie starten Ihr eigenes Unternehmen und suchen ein Büro?

Mieten Sie ein Workarea Office in Thalheim bei Wels - perfekt für Start-Ups und Kleinunternehmer!

Büro

Die beiden südöstlich ausgerichteten Büros mit gesamt ca. 51 m² Nutzfläche sind bereit für ihre neue Belebung und können ab sofort Ihren Bedürfnissen angepasst werden.

Die hellen Büroräume sind mit Teppichboden, bzw. Laminat ausgestattet. Große Deckenlampen erhellen Ihren Arbeitsplatz an bedeckten Tagen und auch für die EDV-Verkabelung ist schon gesorgt. **Eine neue Klimaanlage ist bereits im Mietpreis inkludiert.**

Auf großzügigen und regelmäßigen gereinigten Allgemeinflächen verteilen Sich ein sehr gut ausgestatteter Seminarraum, Meeting Point sowie Fernseher und Sanitärräume.

Punkt für Punkt Ihr Vorteil

- + 50,70 m² Büro im 1. OG
- + barrierefrei
- + flexibel - Mieten Sie bei Bedarf **weitere Büroflächen** dazu.
- + **All-in Preise** - Sie behalten jederzeit den vollen Überblick
- + **Klimaanlage** vorhanden
- + sehr gut ausgestatteter **Seminarraum** 4 h/Monat inklusive
- + **Meeting Point** - der perfekte Ort für Networking, kurze Präsentationen und Pausen
- + Verkehrschaos ade - **ideale Verkehrsanbindung** zur Autobahn und in die Welser Innenstadt

+ kostenlose Parkplätze für Kunden und Geschäftspartner vor dem Haus

Lage

Das ruhig gelegene Büro befindet sich zwischen Wels und Marchtrenk nahe Schleißheim.

In Stadtnähe mit schneller Anbindung zur Autobahn in sämtliche Richtungen. Trotzdem kein Stop & Go, auch nicht wenn große Messen in Wels stattfinden. Was will man mehr?

Ausreichend Parkplätze stehen vor dem Gebäude zur Verfügung. Auch für Ihre Geschäftspartner, Mitarbeiter, Kunden und Besucher.

Kosten und Dauer

Keine versteckten Kosten! Keine Betriebskostennachzahlung! Von Strom über Internet sind alle Kosten in den Preisen enthalten.

All-In-Miete bei 2-Jahres-Bindung im ersten Jahr bei zweijähriger Bindung: € 555,- netto, ab dem zweiten Jahr Miete inkl. BK, Strom, Services: € 610,- netto.

Nur zusätzliche Seminarraumbenützung (mehr als 4 h pro Monat) werden abgerechnet.

Zu klein?

Mieten Sie doch einfach einen weiteren Raum dazu - Rufen Sie an, wir finden eine Lösung: 0664/8585218

Fazit

Nutzen Sie diese Topgelegenheit und starten Sie los!

Ihr Konzept und Ihre Geschäftstüchtigkeit sind gefragt!

Interesse?

Wir begleiten Sie gerne - vom kostenlosen Besichtigungstermin bis zur Übergabe!

Rufen Sie mich jetzt unter 0664/8585218 an und sichern Sie sich Ihren unverbindlichen Besichtigungstermin!

Schöne Grüße

Ihr Thomas Zitta

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. 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.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.875m
Apotheke <3.150m
Klinik <3.375m
Krankenhaus <4.450m

Kinder & Schulen

Schule <2.725m

Kindergarten <1.150m
Universität <3.700m

Nahversorgung

Supermarkt <2.350m
Bäckerei <1.750m
Einkaufszentrum <3.550m

Sonstige

Bank <1.200m
Geldautomat <2.100m
Post <2.825m
Polizei <2.850m

Verkehr

Bus <1.225m
Autobahnanschluss <4.200m
Bahnhof <4.000m
Flughafen <4.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap