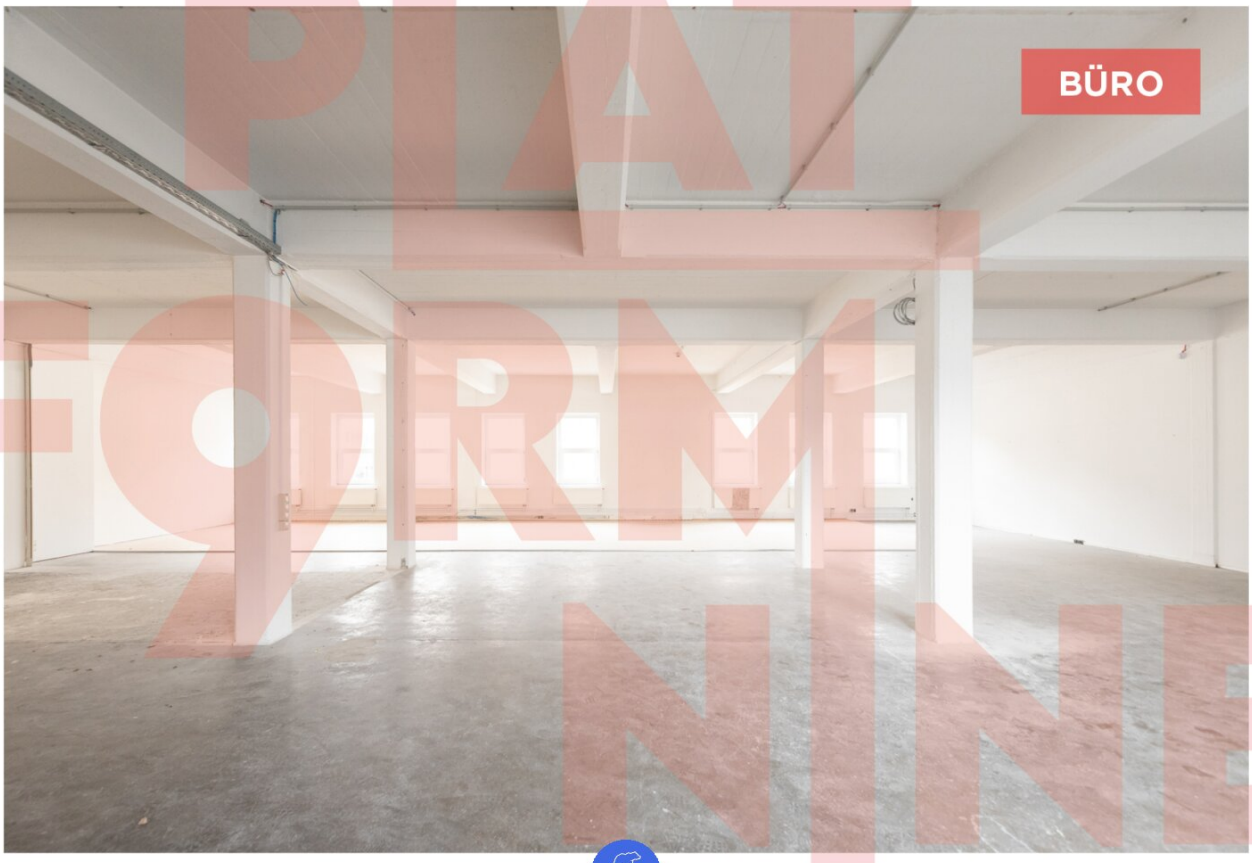
PLATFORM 9 - Business Rohdiamanten - BÜRO neben Hauptbahnhof Wels



Objektnummer: 5753/516647396

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gärnterstraße 9
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Nach_vereinbarung
Nutzfläche:	256,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 214,00 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	7,00 €
Kaltmiete	7,00 €

Infos zu Preis:

Nettomiete Lager - 4,5 €/m² Nettomiete Büro - 7€/m² Betriebskosten netto - 1,35€/m²

Provisionsangabe:

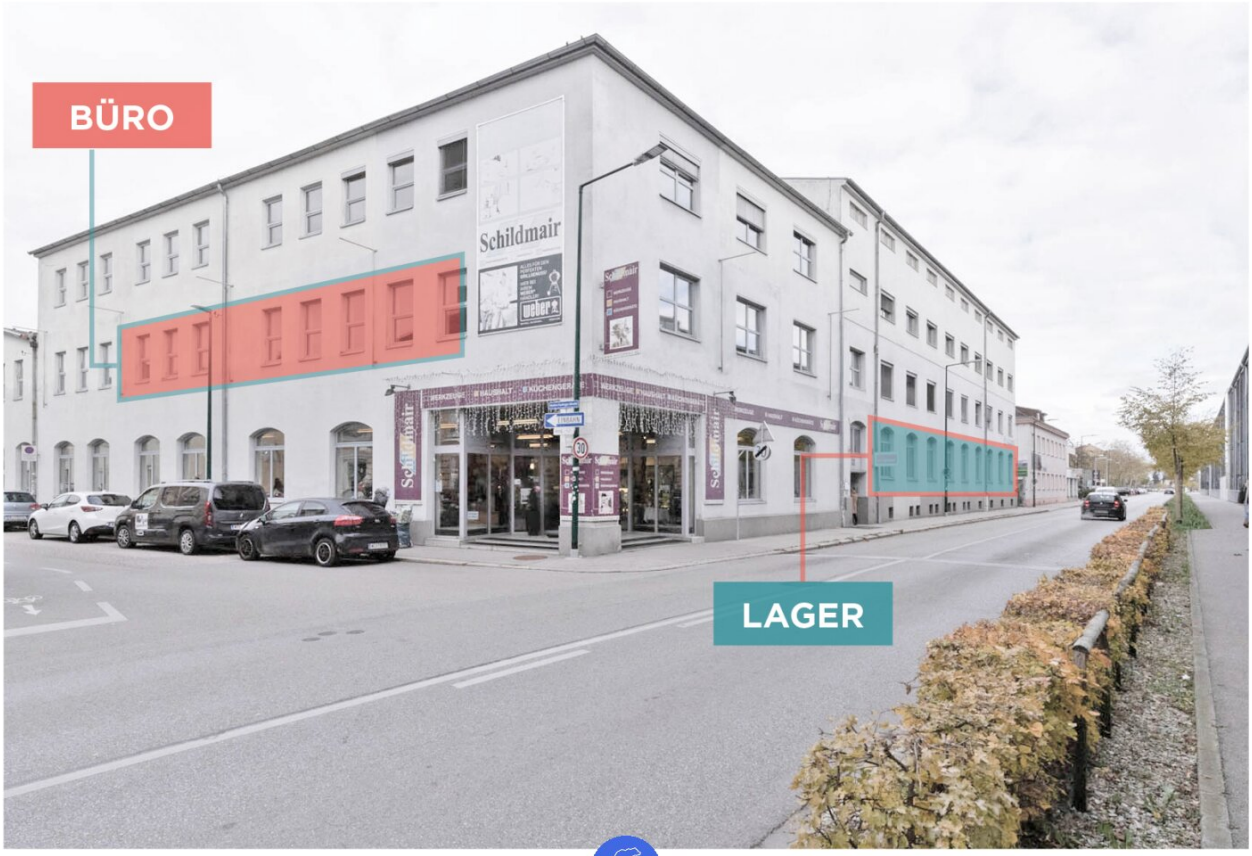
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Lukas Gabriel

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

T +43 664 1049381



ENTWICKLUNGS- & NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

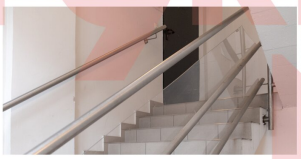
Wir haben einige Vorschläge für die vielseitige Nutzung der Fläche vorbereitet:

THE WAREHOUSE PLATFORM
Lager- und Produktionsräumlichkeiten, Kommissionierungslager, Spielzeuglager, sonstiger Bedarf.

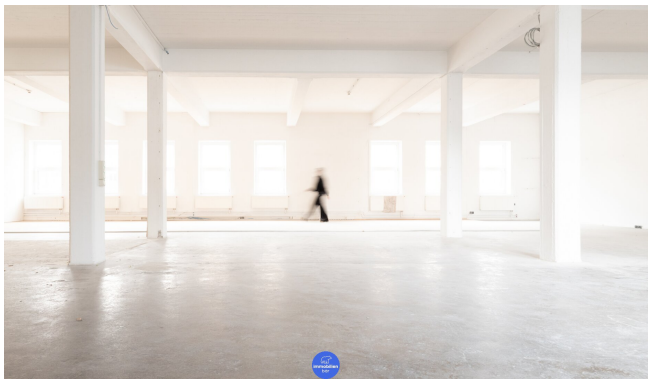
THE OFFICE PLATFORM
Büro, Co-Working, Büro und Lager, Büro mit Produktion, Administration, etc.

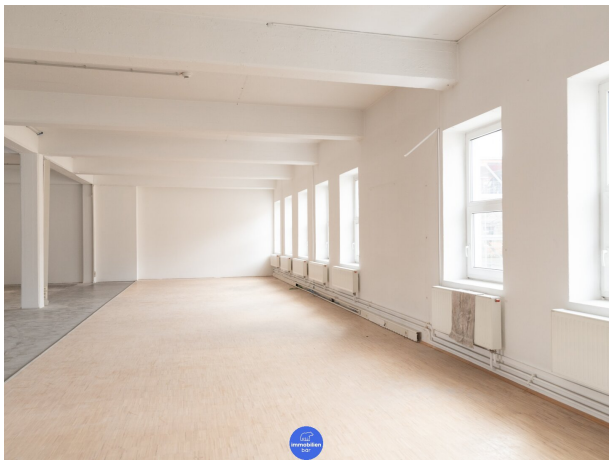
THE SPORTS PLATFORM
Poleftness, Crossfit, Fitnessstudio, Boxen, Multisportzentrum (auch teilbar), Tanzstudio.

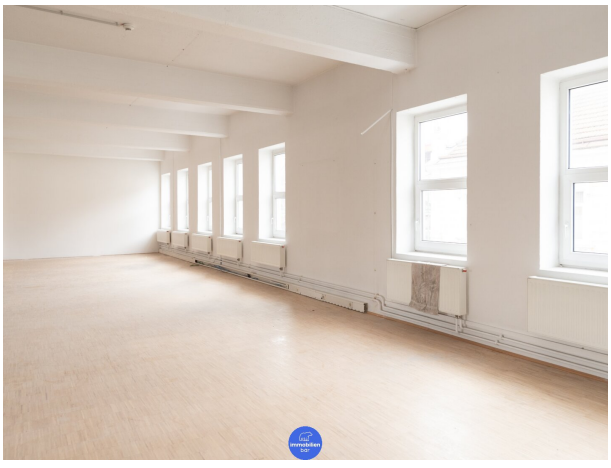
BÜROFLÄCHE – 1. OBERGESCHOSS

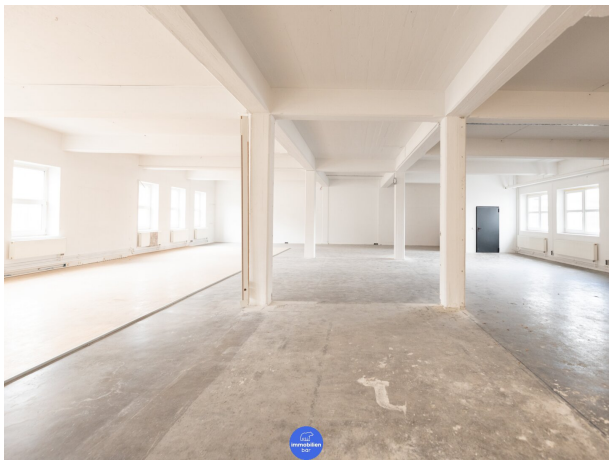


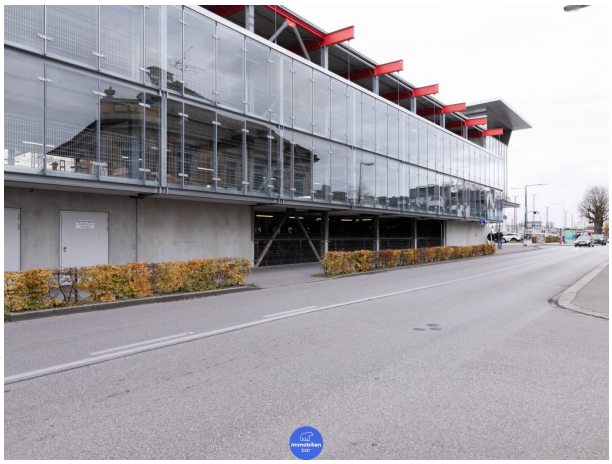
BÜROFLÄCHE – 1. OBERGESCHOSS



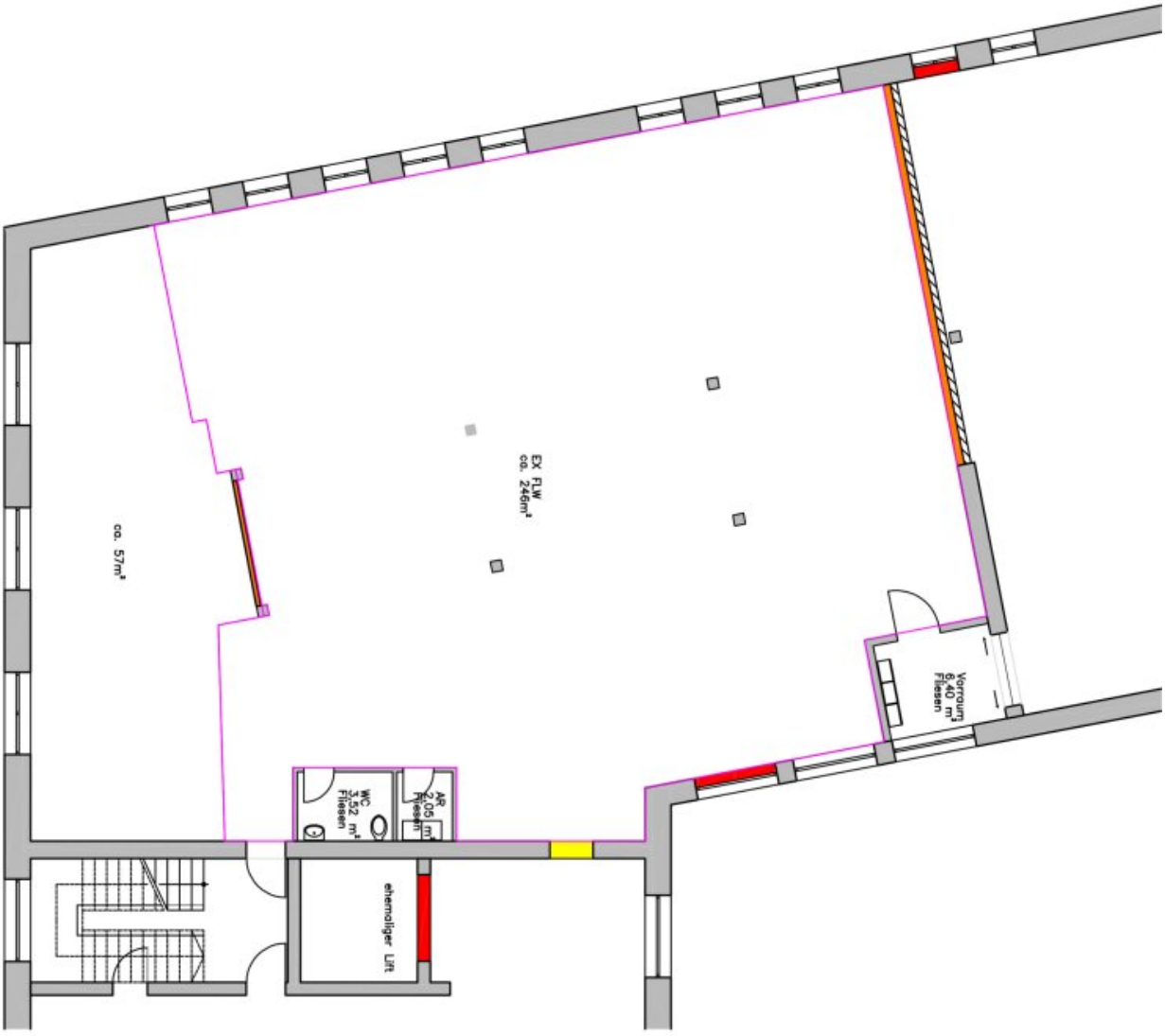








HAUSHALT
KÜCHENGERÄTE
Schildmair
9
immobilien
bar


ca. 57m²
EX FLW
ca. 246m²
Vorraum
6,40 m²
Fliesen
WC
3,52 m²
Fliesen
AR
2,05 m²
Fliesen
ehemaliger Lift

Objektbeschreibung

In zentraler Lage, in unmittelbarer Nähe des Welser Hauptbahnhofs, steht diese großzügige Bürofläche zur Miete bereit. Willkommen im Platform -9 OG in der Gärtnerstraße 9, Wels.

Im ersten Obergeschoss des Wirtschaftsgebäudes befindet sich ein großer heller Geschäftsraum mit einer Fläche von **256 m²**. Der helle, offene Raum punktet mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und kann hervorragend entwickelt werden.

Die Fläche im ersten OG, präsentiert sich in einem hellen, lichtdurchfluteten und industriellen Design-Look mit hohen Räumen und Säulen. Der große, offene Grundriss ermöglicht maximale Flexibilität und zahlreiche Anpassungsmöglichkeiten, die sich zum Beispiel für ein Büro oder Co-working Office exzellent eignen.

Ein besonderes Highlight ist die dazugehörige Anlieferrampe im Innenhof der Liegenschaft. Ein Lastenlift transportiert auch große und sperrige Gegenstände nach oben und unten. Ein eigener Zugang ist über den Lastenlift oder über das Stiegenhaus direkt von der Vorderseite des Gebäudes gegeben. Ergänzend dazu befinden sich zugehörige WC-Anlagen direkt in der Geschäftsfläche im 1. Stockwerk.

Durch eine kreative Umnutzung der vorhandenen Strukturen, kombiniert mit den hohen Raumhöhen und hellen Räumen, lässt sich das Geschäftslokal einfach aufwerten, um Ihre Geschäftsidee optimal umzusetzen.

Eine Kombination aus **hervorragender Lage**, **vorhandenen Parkmöglichkeiten** und **günstiger Miete** macht diese Räumlichkeiten zu einem Business-Rohdiamanten mit besonderem Flair.

Entwicklungs- & Nutzungsmöglichkeiten

Wir haben einige Vorschläge für die vielseitige Nutzung der Fläche vorbereitet:

THE OFFICE PLATFORM

Büro, Co-Working, Büro und Lager, Büro mit Produktion, Administration, etc.

THE WAREHOUSE PLATFORM

Lager- und Produktionsräumlichkeiten, Kommissionierungslager, Spielzeuglager, sonstiger Bedarf.

THE SPORTS PLATFORM

Polefitness, Crossfit, Fitnessstudio, Boxen, Multisportzentrum (auch teilbar), Tanzstudio.

Highlights

- Nettomiete Büro **7€/m²**
- flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Rampe für Anlieferungen vorhanden
- Parkplätze vorhanden
- Lichtdurchflutete Räume
- Ideale Verkehrsanbindung
- Betriebskosten **1,35€/m²**
- Heizkosten **1,0€/m²**
- Fläche Büro: **256m²**

Kaution: 3 BMM

Provision: 3 BMM zzgl. USt.

Vergebührung: je nach Vermietungsdauer

Es gibt zusätzlich auch die Möglichkeit im EG eine Lagerfläche mit ca. 442m² anzumieten!

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <200m
Apotheke <250m
Klinik <700m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <375m
Kindergarten <500m
Universität <650m

Nahversorgung
Supermarkt <225m
Bäckerei <175m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <150m
Geldautomat <150m
Post <150m
Polizei <825m

Verkehr
Bus <75m
Autobahnanschluss <2.025m
Bahnhof <150m
Flughafen <1.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap