

## **Moderne Büro-/Praxisfläche in Wels mit Garage und Aufzug - ideal für Ihr Business!**



**Objektnummer: 8356/50**

**Eine Immobilie von Westpark Immomanagement GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Adresse                       | Maria-Theresia-Straße |
| Art:                          | Büro / Praxis         |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 4600 Wels             |
| Baujahr:                      | 2004                  |
| Zustand:                      | Gepflegt              |
| Nutzfläche:                   | 145,94 m²             |
| Stellplätze:                  | 2                     |
| Heizwärmebedarf:              | 181,30 kWh / m² * a   |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 2,00                  |
| Kaltmiete (netto)             | 1.430,31 €            |
| Kaltmiete                     | 1.773,90 €            |
| Betriebskosten:               | 343,59 €              |
| Heizkosten:                   | 74,23 €               |
| USt.:                         | 369,63 €              |
| Infos zu Preis:               |                       |

Parkplätze sind anmietbar: AussenPP zu je € 45,35, TG PP zu € 67,99 - jeweils netto

### Provisionsangabe:

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Luzie Jentsch

Westpark Immomanagement GmbH  
Bauernstraße 3  
4600 Wels

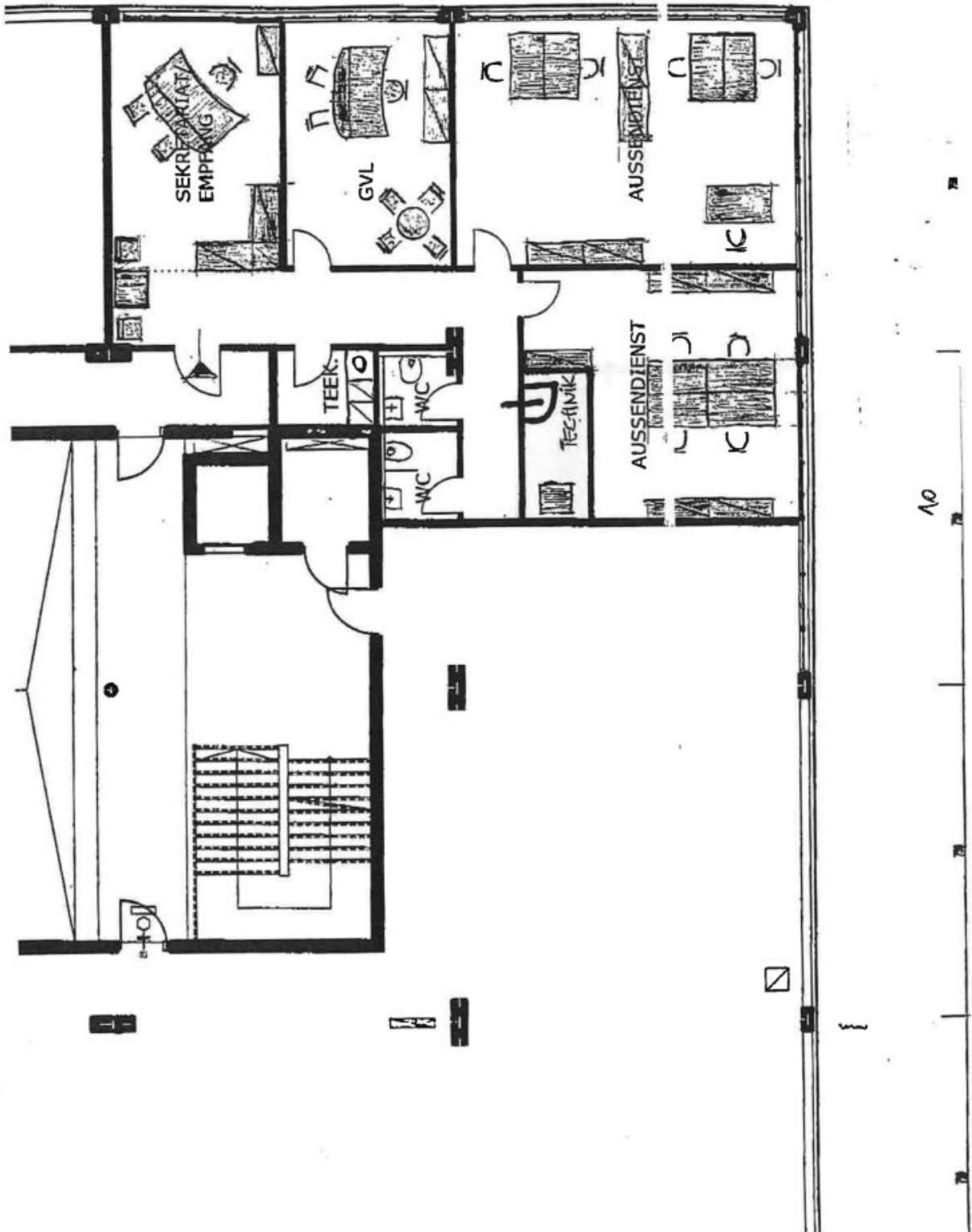
T 0724244857

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## Objektbeschreibung

Das Welser Dienstleistungszentrum WDZ 6 in der Maria-Theresia-Straße 53 stellt ein modernes und vielseitiges Gebäude dar. Im Erdgeschoß des Gebäudes befindet eine Filiale des Nahversorgers Billa, der eine breite Palette an Lebensmitteln und Alltagsartikeln anbietet.

Für die Büromieter sind verschiedene Parkmöglichkeiten vorhanden: Außenparkplätze bieten direkten Zugang zum Gebäude, eine Tiefgarage sorgt für eine wettergeschützte und sichere Abstellmöglichkeit für die Fahrzeuge der Büroangestellten.

Auf einer Gesamtfläche von ca 145m<sup>2</sup> erwartet Sie hier ein helles und gepflegtes Büro- oder Praxisumfeld, das keine Wünsche offen lässt. Der Kunststoffboden sorgt nicht nur für eine angenehme Atmosphäre, sondern ist auch besonders pflegeleicht.

Eine Teeküche bietet Ihnen die Möglichkeit, sich zwischendurch mit einer Tasse Kaffee oder Tee zu stärken.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Büro- oder Praxisfläche und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

### **MEHR IMMOBILIENANGEBOTE FINDEN SIE AUF UNSERER HOMEPAGE: [WWW.WESTPARK.AT](http://WWW.WESTPARK.AT)**

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 <250m

Apotheke <750m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.750m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.750m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <1.000m

Post <1.250m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.250m

Bahnhof <750m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap