

## Z\_Proj Wdz 10



**Objektnummer: 8356/120**

**Eine Immobilie von Westpark Immomanagement GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dragonerstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Nutzfläche:	866,26 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	40,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,61
Kaltmiete (netto)	9.961,99 €
Kaltmiete	12.459,59 €
Betriebskosten:	2.497,60 €
Heizkosten:	392,23 €
USt.:	2.570,37 €
Infos zu Preis:	

20 TG-Parkplätze verfügbar €800,00 netto 5 Aussenparkplätze kostenlos

### Provisionsangabe:

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

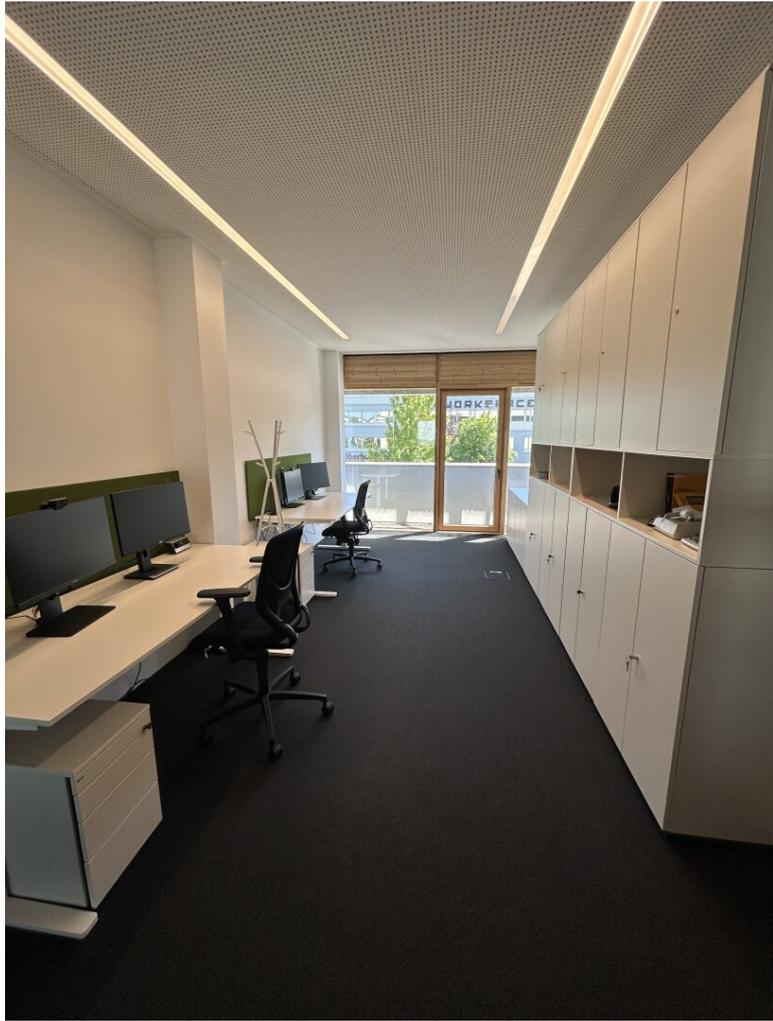
### Luzie Jentsch

Westpark Immomanagement GmbH  
Bauernstraße 3  
4600 Wels

T 0724244857

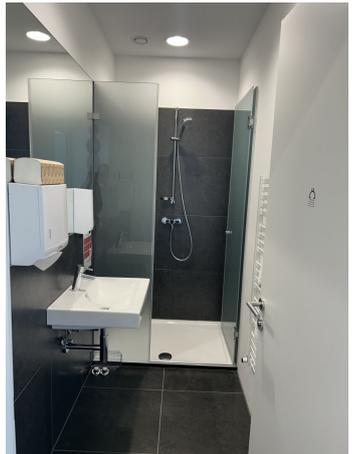
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

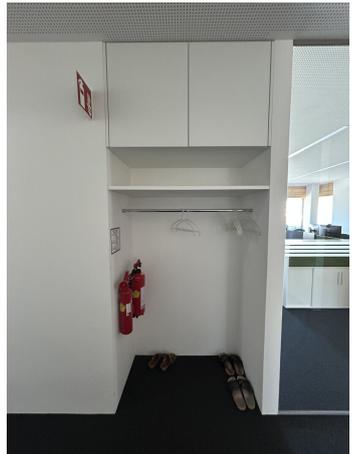


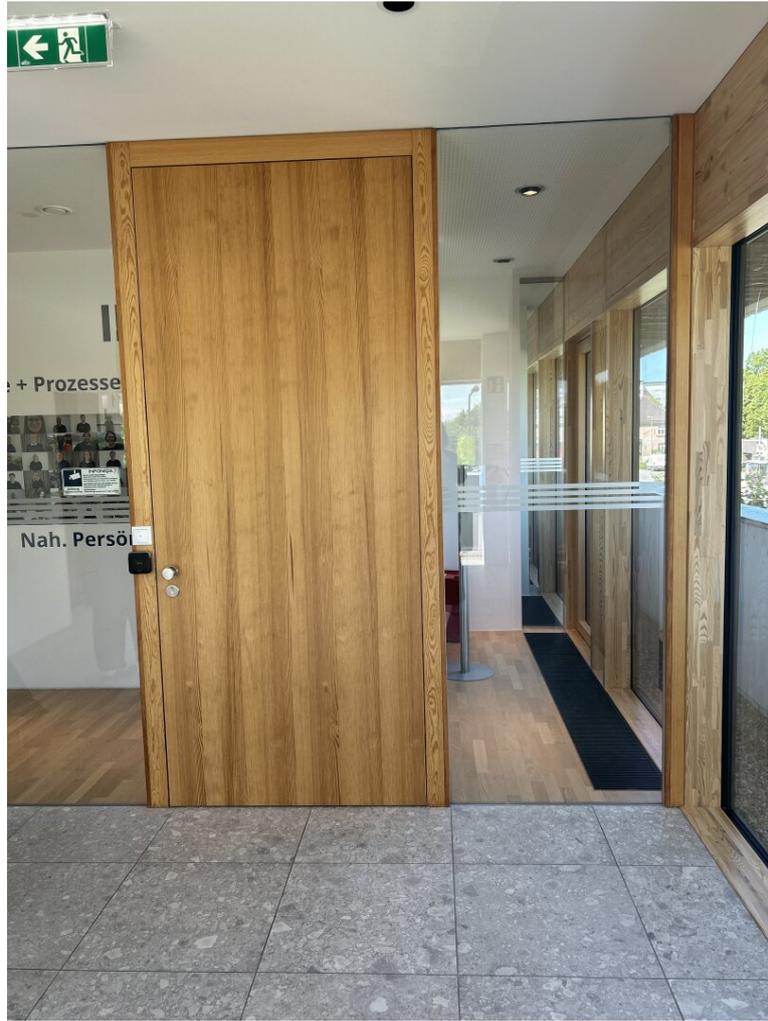
















## Objektbeschreibung

In der Dragonerstraße in Wels erwartet Sie eine hochwertige Bürofläche mit ca. 866 m<sup>2</sup>, die durch modernes Design, viel Tageslicht und eine flexible Raumaufteilung überzeugt.

Die Kombination aus Einzelbüros und großzügigen Open-Space-Bereichen bietet ideale Bedingungen für verschiedenste Arbeitsformen – vom klassischen Bürobetrieb bis hin zu agilen Teamstrukturen.

Ausstattung:

- Helle, moderne Arbeitsbereiche
- Einzelbüros & Open Space flexibel nutzbar
- Hochwertige Einbauküche
- Klimaanlage
- Dusche vorhanden – ideal für Radfahrer und Sportbegeisterte
- Tiefgaragenstellplätze, Aussenparkplatz

Konditionen :

Miete monatl. netto: € 9.961,99 + 20 % Ust

Betriebskosten-Akonto monatl. netto: € 2,497,60 + 20 % Ust

Heizkosten-Aktono monatl. netto: € 392,23 + 20 % Ust

Miete 20 Tiefgaragenplätze monatl. netto: € 800,00 + 20 % Ust

Lagevorteile:

Die Immobilie befindet sich in ausgezeichneter Lage in Wels, Dragonerstraße – mit schneller Anbindung an die Autobahn sowie fußläufig erreichbaren Busverbindungen.

In unmittelbarer Umgebung stehen Ärzte, Apotheken, Supermärkte und weitere Nahversorger zur Verfügung. Einzug möglich ab 01. Oktober 2025.

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 <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <2.750m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <750m

Post <1.250m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap