

**Achtung Preisreduktion - vollrenoviertes Büro/Praxis in
Wels – Top Lage/Zentrum**



Objektnummer: 1930/52

Eine Immobilie von Flutra Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1950
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	56,00 m²
Bürofläche:	50,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	99.000,00 €
Betriebskosten:	60,78 €
Heizkosten:	44,26 €
USt.:	21,01 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

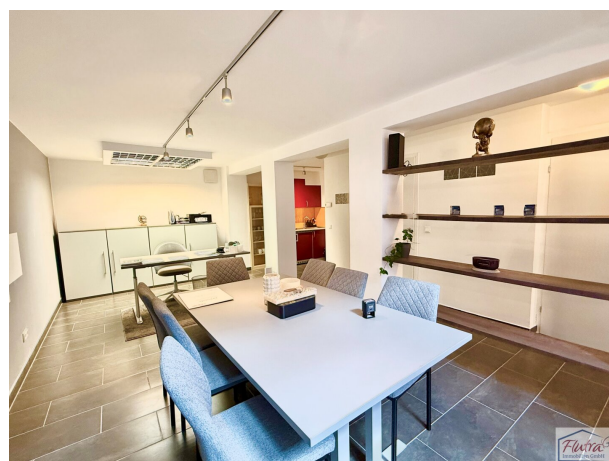
Ihr Ansprechpartner

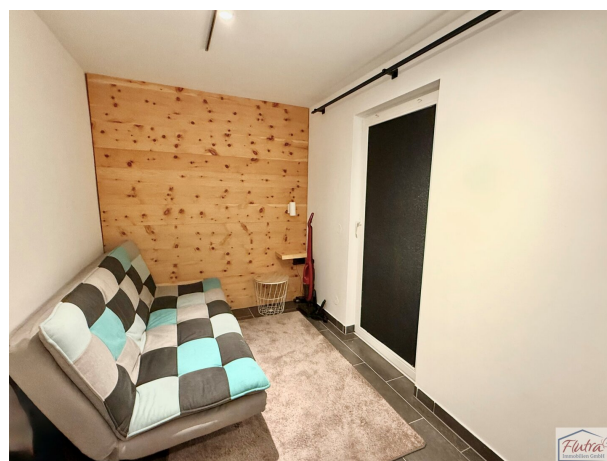
Flutra Isufaj

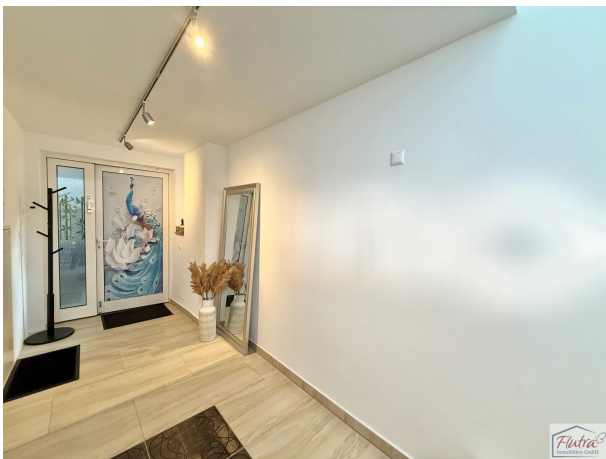
Flutra Immobilien GmbH
Ligusterstraße 4/Stiege 2
4600 Wels

T +43 664 994 23560

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







Objektbeschreibung

Diese traumhaft renovierte Büro- oder Praxisfläche ist nicht nur eine hervorragende Investition, sondern auch der ideale Ort, um Ihre beruflichen Träume in der pulsierenden Stadt Wels zu verwirklichen.

Mit einer Fläche von 56m² und zwei hellen Zimmern bietet diese Einheit ausreichend Platz für kreative Arbeitsgestaltung oder professionelle Dienstleistungen. Zu den hochwertigen Ausstattungsmerkmalen zählen moderne Fliesen, eine effiziente Fernwärme-Zentralheizung sowie eine stilvolle Einbauküche, die Ihnen die Zubereitung von Snacks und Getränken für Ihre Kunden oder Mitarbeiter erleichtert. Das im Jahre 2024 renovierte Badezimmer ist mit einer Dusche und Toilette ausgestattet, sodass Sie und Ihre Klienten sich jederzeit wohlfühlen können. Weiters On-Top kann man die Immobilie von 2 Eingängen betreten.

Raumaufteilung und Gestaltung:

- Vorraum
- WC
- Bad mit Dusche
- Büro/Geschäftsfläche inkl. Einbauküche samt Geräten
- Zimmer

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar! In unmittelbarer Nähe befinden sich alle wichtigen Einrichtungen, die den Alltag erleichtern. Ob Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten oder Universität – alles ist in wenigen Minuten erreichbar. Zudem bieten Supermärkte und Bäckereien eine hervorragende Nahversorgung, sodass Ihre Pausen angenehm gestaltet werden können.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht perfekter sein. Mit Bus und Bahnhof in der Nähe sind Sie und Ihre Kunden schnell und unkompliziert mobil. Dies ist besonders vorteilhaft für eine Praxis oder ein Büro, da Sie so eine breitere Klientel anziehen können.

Diese Immobilie ist eine attraktive Option für Investoren und Selbstständige, die in Wels Fuß

fassen möchten. Die massive Bauweise und die umfangreiche Renovierung garantieren Ihnen nicht nur eine angenehme Arbeitsatmosphäre, sondern auch langfristige Werthaltigkeit.

Diese Büro- oder Praxisfläche in Wels bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Lage, Ausstattung und Preis. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und den ersten Schritt in eine erfolgreiche Zukunft zu machen!

Finanzierung: Gerne stelle ich den Kontakt zu einem Spezialisten für Wohnbaufinanzierungen her. Dieser erstellt Ihnen ein maßgeschneidertes Angebot für den Erwerb Ihres neuen Büros.

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum.

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Daten (Name, Postanschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

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://flutra-immobilien-gmbh-in-gruendung.service.immo/registrieren/de) - <https://flutra-immobilien-gmbh-in-gruendung.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap