

# **WELS: Ihr zukünftiges Business im begehrten VKB Park Mercurius!**



**Objektnummer: 5017**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Nutzfläche:</b>	74,98 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	53,04 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,52
<b>Kaltmiete (netto)</b>	640,90 €
<b>Kaltmiete</b>	742,74 €
<b>Betriebskosten:</b>	101,84 €
<b>USt.:</b>	148,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA**

VKB-Immobilien GmbH  
Domgasse 12  
4020 Linz

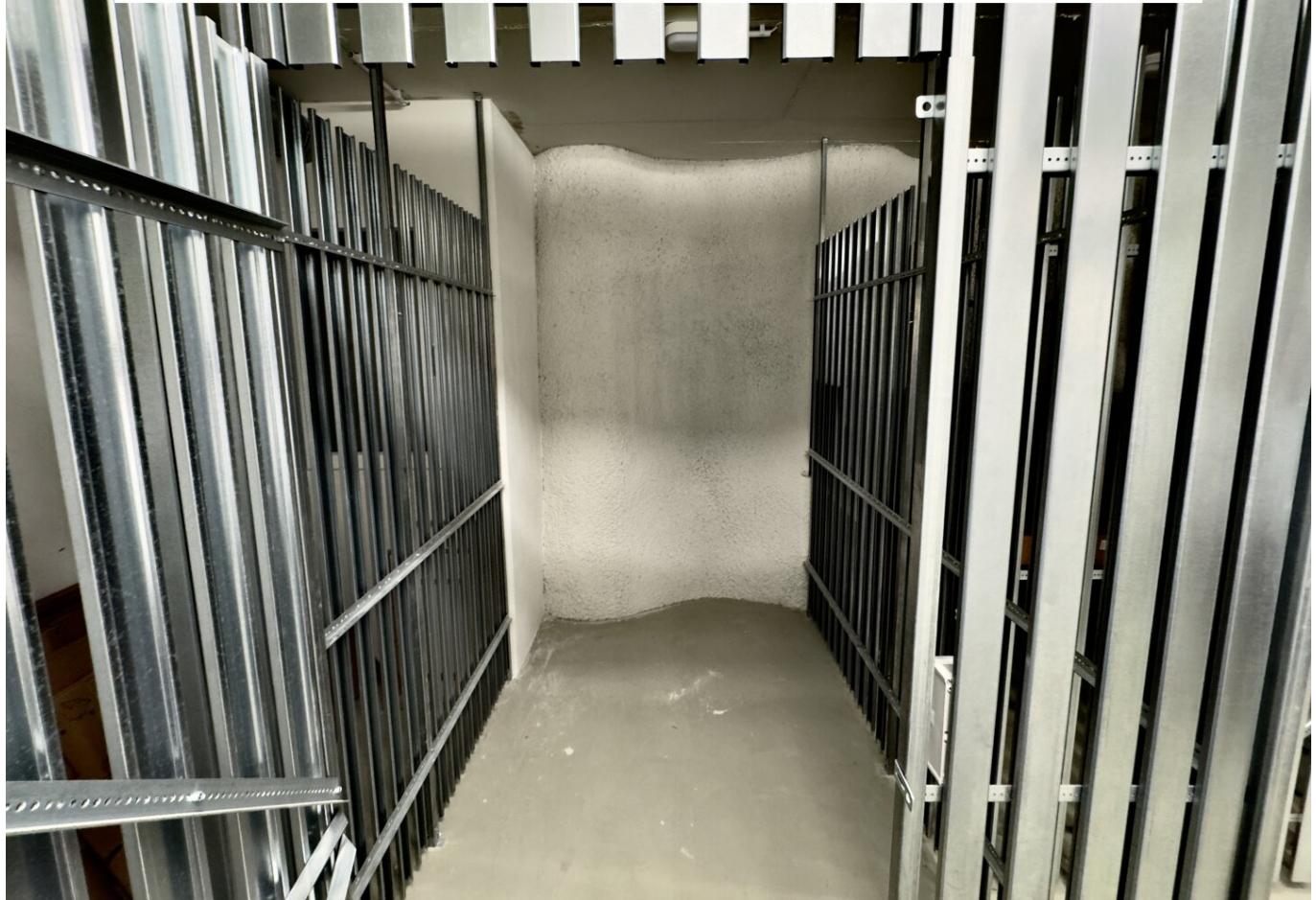
T + 43 732 7637-1298  
H +43 676 83 667 780

**VKB** ✓ IMMOBILIEN



**VKB** ✓ IMMOBILIEN





**Block 2 TOP 12**  
Lager KG 3.79 m<sup>2</sup>  
Gewerbefläche 53.04 m<sup>2</sup>  
Balkon 18.15 m<sup>2</sup>  
**74.98 m<sup>2</sup>**



**Block 2 TOP 11**  
Gewerbefläche 53.04 m<sup>2</sup>  
Balkon 18.15 m<sup>2</sup>  
**74.98 m<sup>2</sup>**

## Objektbeschreibung

**VKB-Immobilien GmbH „Wir haben immer das Wohl unserer Kunden im Fokus. Das macht uns erfolgreich und unsere Kunden zufrieden.“**

Die Liegenschaft befindet sich in erstklassiger Innenstadtlage, einem der zentralen städtischen Knotenpunkte von Wels. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur mit direktem Zugang zu Nahversorgern, Gastronomie, Banken, Apotheken sowie vielfältigem Einzelhandel aus – sämtliche Einrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Die gegenständliche, äußerst lichtdurchflutete Bürofläche befindet sich im 1. Obergeschoß des renommierten VKB Park Mercurius in absoluter Bestlage von Wels. Über den kleinen Vorraum gelangen Sie in zwei großzügige Büroräume, die jeweils direkten Zugang zu einem sehr geräumigen Balkon bieten. Darüber hinaus steht Ihnen zusätzlich ein kleiner, angrenzender Lagerraum zur Verfügung.

Die Gewerbeimmobilie ist mit einer sehr gepflegten Einbauküche ausgestattet und verfügt über eine getrennte Toilettenanlage.

Ein zugeordnetes Kellerabteil rundet das Angebot funktional ab und sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Einen Tiefgaragenparkplatz kann für € 100,- brutto optional gemietet werden.

Es handelt sich um ein attraktives und zugleich leistbares Gewerbeobjekt, das sich insbesondere für Unternehmensgründer, Start-ups sowie sonstige Freiberufler hervorragend eignet, die sich in bester Lage positionieren möchten.

### Ihr zukünftiges Wohnerlebnis im kurzen Überblick!

- **LEISTBARES BUSINESS IM BEGEHRTEN VKB PARK MERCURIUS!**
- Fußbodenheizung mit zentraler Wohnungsregelung

- Optionale Parkmöglichkeiten in der komfortablen Tiefgarage
- TOP-Innenstadtlage
- Beste Verkehrsanbindung
- **Und noch vieles mehr...**

**Die Kaution beträgt €3000,- brutto.**

**Da wir die Privatsphäre unserer Klienten wahren möchten, bitten wir um Ihr Verständnis, dass Anfragen sowie die Übermittlung weiterführender Unterlagen (Exposé) ausschließlich schriftlich und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer) bearbeitet werden können.**

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.

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.