

**Klimatisierte Bürofläche samt Parkplätzen und idealer  
Verkehrsanbindung in Wels zu vermieten!**



Büro I

**Objektnummer: 6271/22714**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                                          |
|------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                  | Büro / Praxis                            |
| <b>Land:</b>                 | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 4600 Wels                                |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 150,17 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>      | <b>D</b> 134,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 1.952,21 €                               |
| <b>Kaltmiete</b>             | 2.480,66 €                               |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 8,20 €                                   |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 528,45 €                                 |
| <b>USt.:</b>                 | 496,13 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>     |                                          |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannah Wörister**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

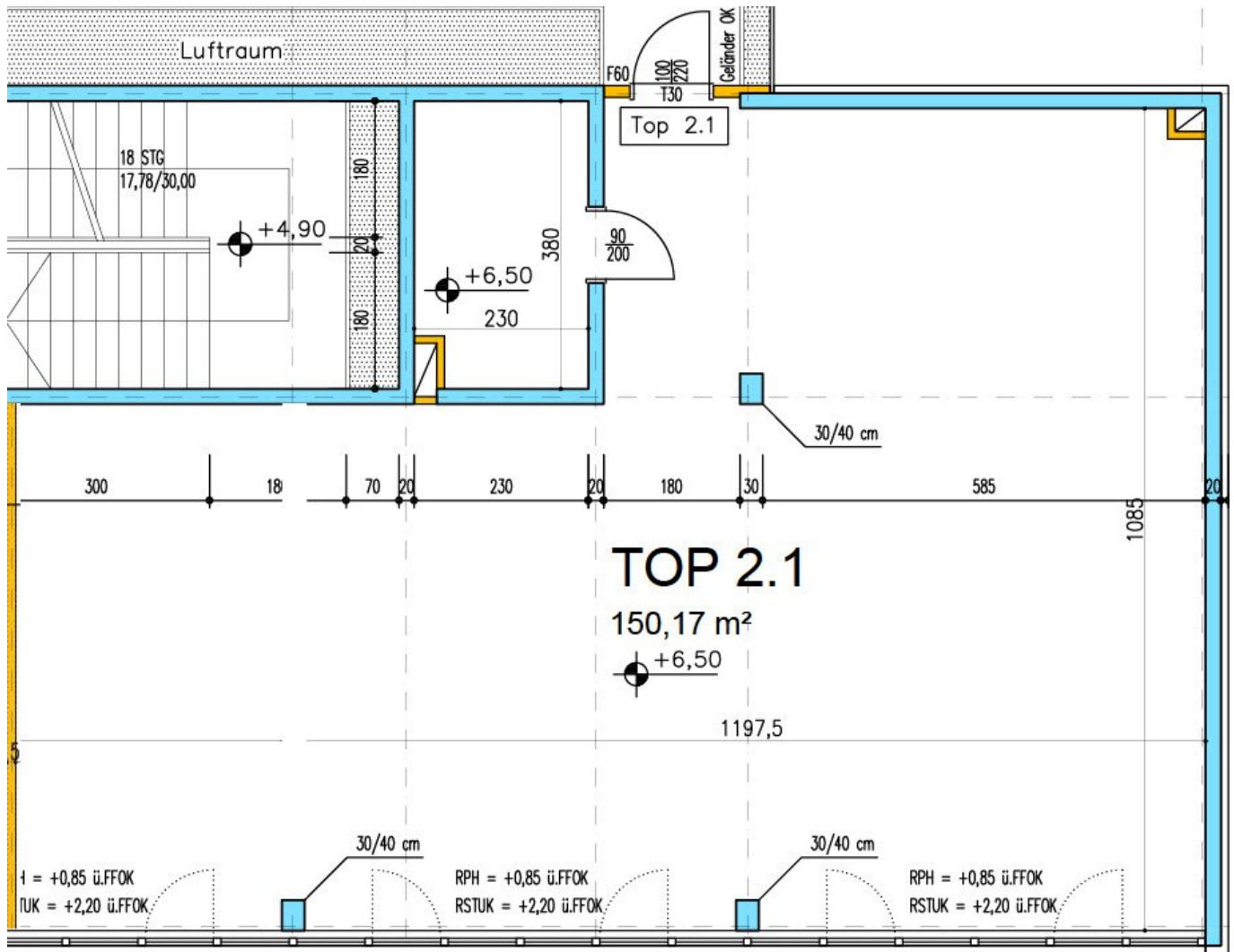
T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 92

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









## Objektbeschreibung

Moderne Bürofläche samt Parkplätzen und idealer Verkehrsanbindung in Wels zu vermieten!

Die ca. 150,17m<sup>2</sup> große Bürofläche befindet sich im Welser Dienstleistungszentrum WDZ 4 im Stadtteil Lichtenegg und ist barrierefrei zugänglich.

Das Objekt befindet sich im 2. Obergeschoss und bietet großzügige Büroräumlichkeiten sowie eine eigene Teeküche. Allgemeine Sanitäranlagen stehen im Gebäude zur Verfügung.

Vor dem Gebäude können je nach Bedarf & Verfügbarkeit Parkplätze für KundInnen und MitarbeiterInnen angemietet werden:

- Freistellplatz monatl. á € 38,00 zzgl. 20% USt
- Parkplatz unter Deck monatl. á € 60,00 zzgl. 20% USt

Aufgrund von fußläufig erreichbaren Bushaltestellen und dem nahegelegenen Autobahnknoten A8/A25 kann Ihr zukünftiges Büro rasch und unkompliziert von Ihren potentiellen KundInnen und MitarbeiterInnen erreicht werden.

Umliegende Nahversorger, Gastronomien und Bildungseinrichtungen garantieren eine ausgezeichnete Infrastruktur.

### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 1.952,21 zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: € 528,45 zzgl. 20% USt
- Heizkosten-Akonto monatl. netto: € 62,99 zzgl. 20% USt

Die monatlichen Stromkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Die Vermittlung der Immobilie erfolgt in Zusammenarbeit mit der Westpark Immobilienmanagement GmbH!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die MieterIn selbst Sorge zu tragen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap