

## Großzügiges Gewerbe-Areal mit Büro- & Hallenflächen in Wels | Büroflächen ab 500 m<sup>2</sup> zu mieten



 **VIVIAMO**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 969**

**Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Nutzfläche:</b>	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 93,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,17
<b>Kaltmiete (netto)</b>	8,00 €
<b>Kaltmiete</b>	8,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Hallenflächen: € 5,00 / m<sup>2</sup> netto Büroflächen: € 8,00 / m<sup>2</sup> netto

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

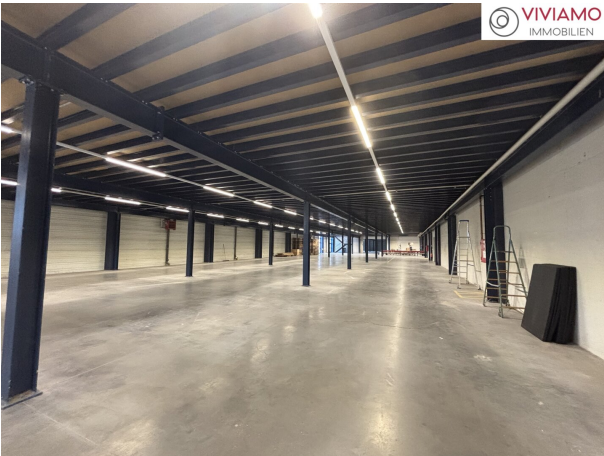


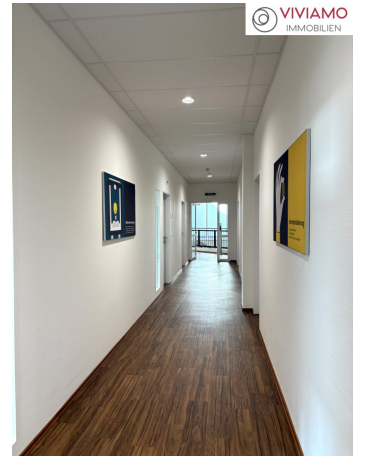
### Michael Honetschläger

VIVIAMO Immobilien GmbH  
Griesmühlstraße 6  
4600 Wels

T +43 7242 214071  
H +43 650 999 85 03











# Objektbeschreibung

Zur Vermietung stehen großzügige Lager- und Büroflächen in einem vielseitig nutzbaren Gewerbe-Areal in vorteilhafter Lage von Wels.

Die Büroflächen können ab 500 m<sup>2</sup>, die Lagerflächen ab 2.000 m<sup>2</sup> nach Vereinbarung individuell angepasst werden und eignen sich ideal für Unternehmen aus den Bereichen Logistik, Handel oder Produktion, die Lager-, Betriebs- und Büroflächen effizient an einem Standort bündeln möchten.

Das Areal bietet großzügige Rangier- und Manipulationsflächen für eine reibungslose An- und Auslieferung. Eine vollständige Umfahrung des Gebäudebestandes ist möglich, wodurch auch der Schwerverkehr optimal abgewickelt werden kann.

## Eckdaten im Überblick

- Grundstücksfläche: ca. 11.093 m<sup>2</sup>
- Bürofläche: ca. 2.168 m<sup>2</sup> | Anmietung ab ca. 500 m<sup>2</sup> möglich
- Hallenfläche: ca. 5.908 m<sup>2</sup> (Halle A + Halle B) | Anmietung ab ca. 2000 m<sup>2</sup> möglich
- 9 höhenverstellbare Sektionaltore mit Andockrampen
- Widmung: Betriebsbaugebiet (B) – sämtliche Nutzungen gemäß Betriebstypenverordnung zulässig
- Parkplätze: ca. 65 KFZ-Stellplätze
- Verfügbarkeit: nach Vereinbarung
- 24/7 Betrieb möglich

## Lage & Verkehrsanbindung

Die Liegenschaft befindet sich in verkehrsgünstiger Lage in Wels mit ausgezeichneter Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Die Autobahnauffahrt zur **A25 (Welser Autobahn)** ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die **A1 Westautobahn** sowie die wichtigsten Verkehrsrouten in alle Richtungen (Linz, Salzburg, Wien, Deutschland).

Durch diese strategische Lage ist eine effiziente nationale und internationale Distribution gewährleistet. Sowohl Lieferketten als auch Mitarbeiterverkehr profitieren von der hervorragenden Erreichbarkeit.

Besonders für Logistik-, Handels- und Produktionsunternehmen bietet der Standort optimale Voraussetzungen für reibungslose Betriebsabläufe und kurze Transportwege.

## **Hallenflächen**

Die Liegenschaft umfasst zwei Hallenbereiche, getrennt durch einen Brandabschnitt:

### **Halle A (Baujahr 1974):**

- ca. 3.446 m<sup>2</sup>
- 3 Sektionaltore mit höhenverstellbaren Andockkrampen
- Tormaße: ca. 4,50 m Breite / 3,30 m Höhe

### **Halle B (Baujahr 1995):**

- ca. 2.462 m<sup>2</sup>
- 6 Sektionaltore mit höhenverstellbaren Andockkrampen
- Tormaße: ca. 4,50 m Breite / 3,30 m Höhe

## **Hallenhöhen:**

- Erdgeschoss: ca. 3,2 m bis 3,6 m
- Obergeschoss: ca. 2,9 m bis 4,2 m

Für die Unterteilung EG + OG wurde eine **Stahl-Mezzaninebene** (Zwischengeschoss) samt 2 großdimensionierten Lastenaufzügen eingebaut:

- Traglast OG: ca. 500 kg/m<sup>2</sup>

Die Hallen sind beheizt (Heizlüfter) und befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand.

## **Büroflächen**

Die Büroflächen mit ca. 2.168 m<sup>2</sup> präsentieren sich in einem repräsentativen und modernen Zustand und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:

- Großzügiger Empfangs- und Eingangsbereich
- Einzel- und Großraumbüros
- Besprechungsräume
- Teeküchen und Aufenthaltsbereiche
- Archiv-, Lager- und Ausstellungsflächen
- Ausreichend Sanitäreinrichtungen

Die Flächen eignen sich ideal als Unternehmenszentrale oder hochwertiger Standort für eine Zweigstelle.

## **Ausstattung & Infrastruktur**

- Beheizung: Fernwärme (Büro), Heizlüfter (Halle)
- Photovoltaikanlage mit ca. 107 kWp vorhanden (Speicher optional möglich)
- Vorbereitung für E-Mobilität (Leerverrohrung vorhanden)
- Sehr gute LKW-Zufahrt und Rangiermöglichkeiten
- Energieausweis vorhanden
- Glasfaser-Internet vorhanden
- Teilmöblierung auf Wunsch möglich

## **Nutzung & Vermietungskonzept**

- **Ab einer Fläche von 2.000 m<sup>2</sup>** werden großzügige Lager- und Büroflächen innerhalb des Gewerbe-Areals zur Verfügung gestellt.

- Die Flächen können **je nach Bedarf individuell** vergeben werden, so ist eine Aufteilung auf maximal 2 bis 3 Mieter möglich, wobei eine **abgestimmte Nutzung des Areals sichergestellt** wird.

## **Mietkonditionen**

- Hallenflächen: € 5,00 / m<sup>2</sup> netto
- Büroflächen: € 8,00 / m<sup>2</sup> netto
- zzgl. verbrauchsabhängigen Betriebskosten und USt.
- Kautions: 6 Bruttomonatsmieten (auch als Bankgarantie möglich)
- Mindestmietdauer: ab 5 Jahre
- Langfristiger Mietvertrag erwünscht
- Verlängerungsoption sowie Kündigungsverzicht nach Vereinbarung möglich

**Weitere Detailinformationen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins erhalten Sie gerne nach schriftlicher Kontaktaufnahme.**

## **KONTAKT**

### **VIVIAMO Immobilien GmbH**

Michael Honetschläger

staatl. gepr. Bauträger / Immobilienmakler

Mobil: +43 (0) 650 999 85 03

Mail: [m.honetschlaeger@viviamo.at](mailto:m.honetschlaeger@viviamo.at)

Web: [www.viviamo.at](http://www.viviamo.at)

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer **nur Anfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Kontaktdaten wie der Anschrift, Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können**. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt. Alle angegebenen Informationen wurden nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die von Eigentümerseite oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden, kann keine Haftung übernommen werden und diese sind daher ohne Gewähr!

Wir weisen ebenfalls darauf hin, als Doppelmakler tätig zu sein. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap