

**Arbeiten mit Charakter – Hochwertige Büro-/Praxisfläche
mit Balkon und Lift im Herzen von Wels!**



Objektnummer: 6271/23143

Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1825
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	82,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 196,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,27
Kaltmiete (netto)	820,00 €
Kaltmiete	975,80 €
Betriebskosten:	155,80 €
Provisionsangabe:	

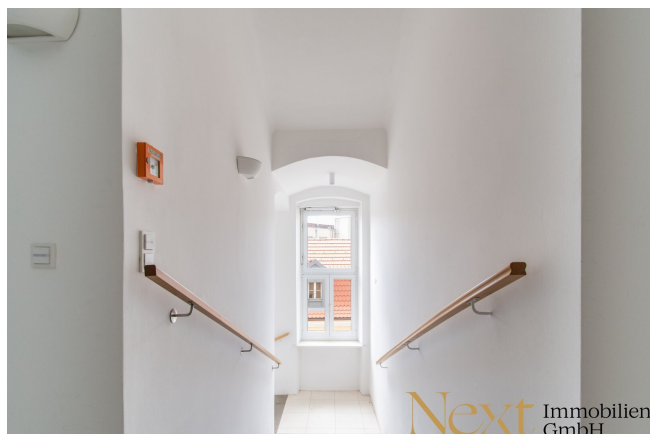
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

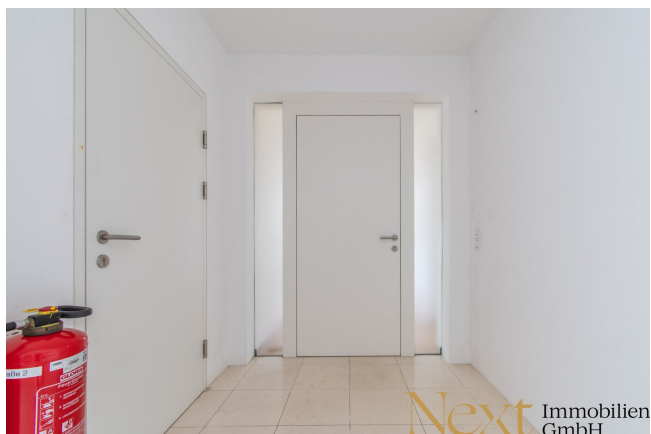
Ihr Ansprechpartner



Holger Eisner

NEXT IMMOBILIEN GMBH
Meinhartweg 3
4020 Linz











Objektbeschreibung

Diese repräsentative Büro- bzw. Praxisfläche befindet sich in einem stilvollen alten Stadthaus, ...

.. das mit viel Liebe zum Detail saniert und modernisiert wurde. Der besondere Charakter des Gebäudes wurde dabei behutsam erhalten und mit zeitgemäßem Komfort kombiniert. Ein Lift im Haus sorgt zusätzlich für eine bequeme und barrierearme Erreichbarkeit der Einheit.

Auf ca. 82 m² Nutzfläche überzeugt die Immobilie durch hohe, helle Räume, elegante Parkettböden sowie ein großzügiges Raumgefühl. Die durchdachte Raumaufteilung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal als Büro, Kanzlei, Praxis oder Studio.

Die hohen Decken sowie die großen Fensterflächen schaffen ein besonders angenehmes Arbeitsumfeld mit viel Tageslicht und einer repräsentativen Atmosphäre. Der hochwertige Parkettboden unterstreicht den stilvollen Charakter der Fläche und sorgt für ein modernes und zugleich einladendes Ambiente.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Küche bzw. der Aufenthaltsbereich, welcher sich ideal für Besprechungen, Pausen oder gemeinsames Arbeiten eignet und das offene, kommunikative Raumgefühl perfekt ergänzt.

Das Badezimmer wurde modern und barrierefrei gestaltet und bietet dadurch ein hohes Maß an Komfort im Arbeitsalltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen ca. 11 m² großen Balkon, der eine attraktive Freifläche für Mitarbeiter oder Kunden darstellt.

Die Lage an der Kreuzung Adlerstraße/Ringstraße überzeugt durch ihre zentrale Position im Herzen von Wels. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentliche Verkehrsmittel sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Innenstadt von Wels ist bequem erreichbar und bietet eine ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur und historischem Stadtfair.

Highlights:

- ca. 82 m² Nutzfläche
- ca. 11 m² Balkon
- hohe, helle Räume

- großzügiger Aufenthalts-/Küchenbereich
- repräsentatives Altbaufair kombiniert mit modernem Komfort
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Büro oder Praxis
- zentrale Lage im Zentrum von Wels
- Kreuzung Adlerstraße/Ringstraße
- Lift im Haus

KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 820,00 zzgl. 20% USt
- Betriebskosten monatl. netto: € 155,80 zzgl. 20% USt
- Heizkostenkonto monatl. netto: € 73,80 zzgl. 20% USt
- BK-Akonto Aufzug monatl. netto: € 17,22 zzgl. 20% USt
- **GESAMTMIETE monatl.: € 1066,82 zzgl. 20% USt** (inkl. Küche, Betriebskosten, Warmwasser und Heizung; exkl. Strom)
- Mietdauer befristet auf 5 Jahre
- Kautions 3 BBM (Bruttomonatsmieten)

- Provision 3 BBM zzgl. 20% USt. (Bruttomonatsmieten)

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter www.nextimmobilien.at!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen von AbgeberIn erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. 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. Es besteht zwischen der VermittlerIn und der AbgeberIn ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Information zum Datenschutz unter www.nextimmobilien.at/datenschutz

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap