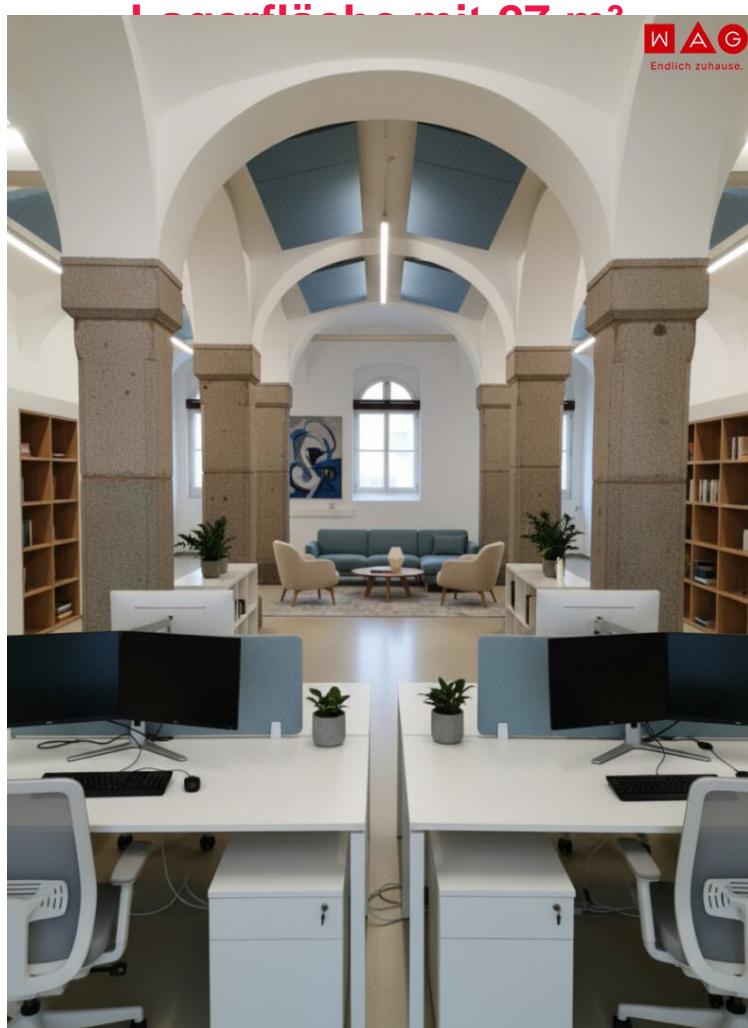


**DRAGONER HÖFE: Büro-/Atelier-/Ordi-/Geschäftsfläche
exklusiv u. einzigartig - Gewölbe, Granitsäulen,
beeindruckende Raumhöhe...- weitreichender
Gestaltungsfreiraum in historischen Gemäuern - optionale
Lagerfläche mit 87 m²**



Säulenhalle KI Bürobeispiel

Objektnummer: 6650/27035

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	110,55 m ²
Gesamtfläche:	110,65 m ²
Verkaufsfläche:	110,65 m ²
Bürofläche:	110,65 m ²
WC:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	C 74,00 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	995,32 €
Kaltmiete	1.222,73 €
Miete / m²	9,00 €
Betriebskosten:	227,41 €
USt.:	244,54 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI

Ihr Ansprechpartner



Christoph Bachhuber

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.
Mörikeweg 6

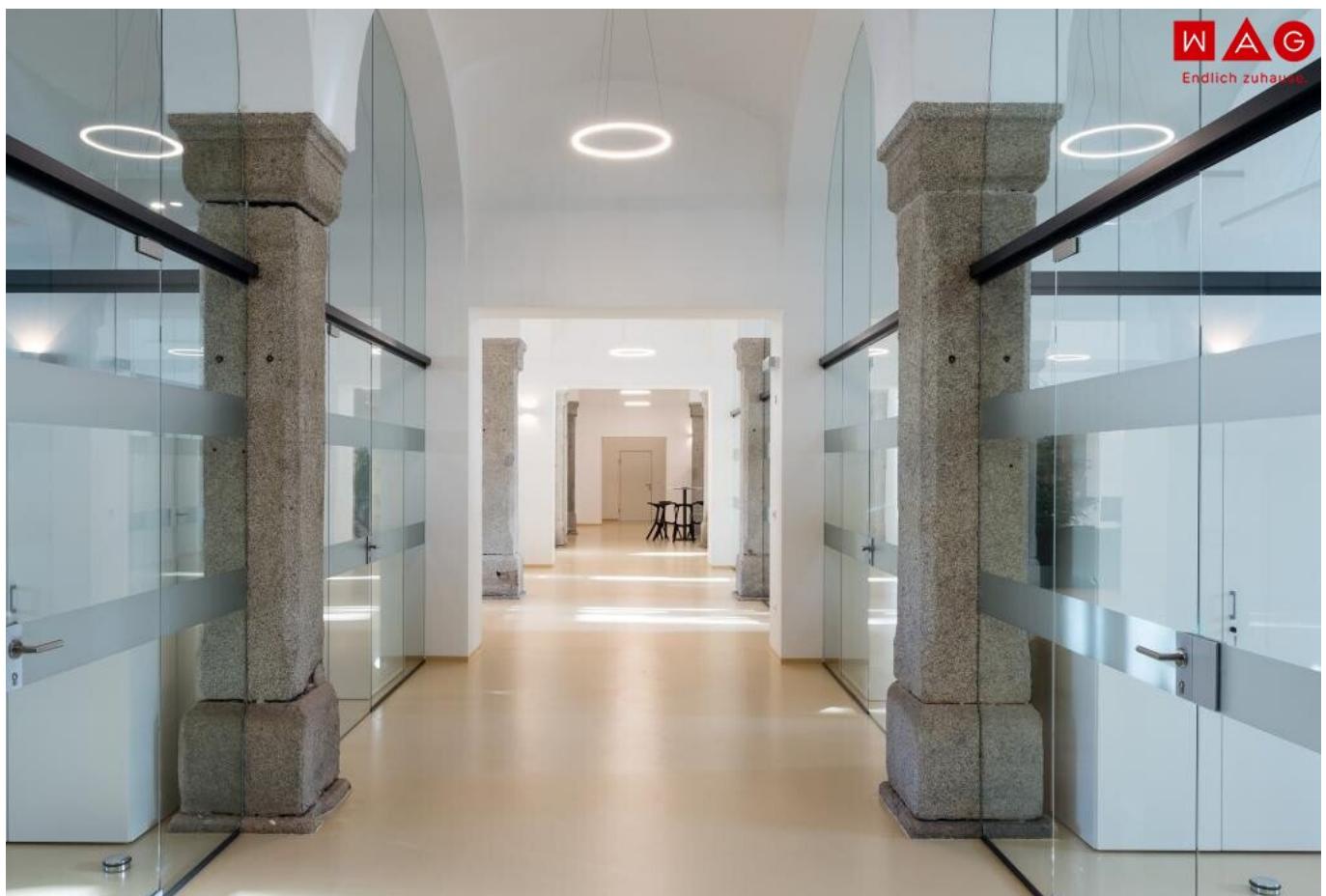
4025 Linz

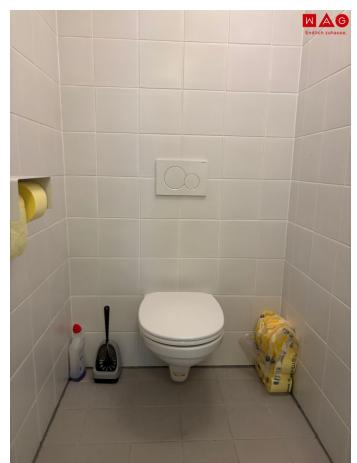
T +43 (0)50 338 133
H +4366488129958

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

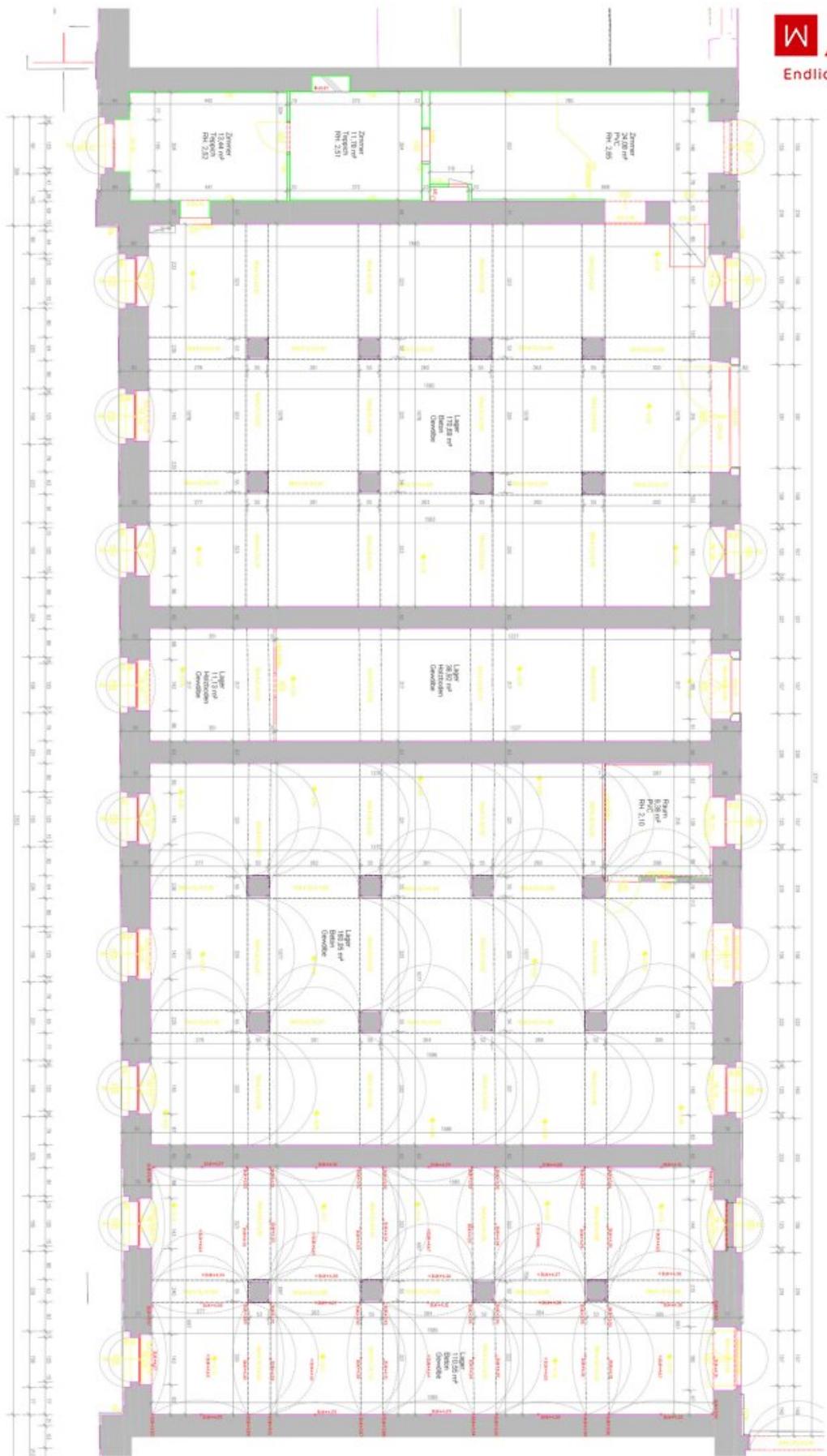


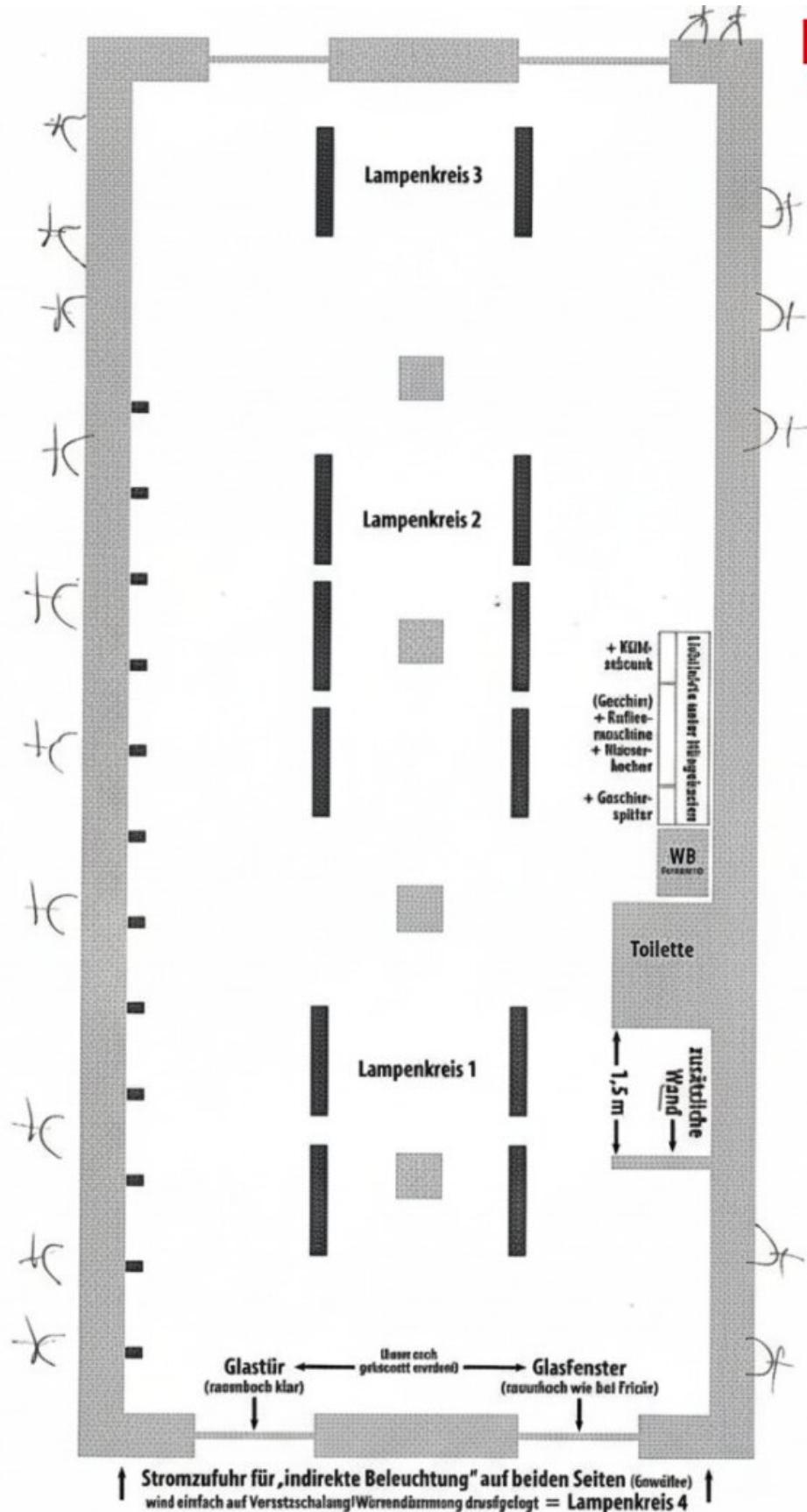












Objektbeschreibung

Repräsentative Gewerbefläche in historischem Ambiente – Dragonerhöfe Wels

Stilvoll. Charakterstark. Vielseitig.

Im Herzen von Wels, eingebettet in die historischen Mauern der ehemaligen k.u.k. Dragonerkaserne, gelangt eine einzigartige Geschäftsfäche mit ca. **110 m² Nutzfläche** zur Vermietung. Diese außergewöhnlichen Räumlichkeiten verbinden eindrucksvoll historische Bausubstanz mit flexiblem Nutzungspotenzial und bieten eine Arbeitsumgebung, die durch ihre **architektonische Qualität und Atmosphäre** ihresgleichen sucht.

Highlights der Immobilie:

- **Einzigartige Gewölbearchitektur** mit imposanten **Granitstützen**
- **Großzügige Raumhöhe** für luftige Gestaltungskonzepte
- Stilvoller Altbaucharme mit modernen Nutzungsmöglichkeiten
- Teil eines generalsanierten Ensembles – hochwertig & gepflegt
- **Optionale Lagerfläche** mit 27 m² (Miete inkl. Betriebskosten: € 225,86 exkl. MwSt.)
- **Toplage** an der Dragonerstraße – gut erreichbar, zentrumsnah & autobahnnahe (Wels West)

Individuelle Gestaltung möglich:

Ob **Büro, Ordination, Praxis, Studio (z. B. Fitness oder Yoga), Agentur, Shop, Galerie, Showroom, Vereinslokal oder sogar Gastronomiekonzept** – die Fläche lässt sich flexibel auf Ihre Bedürfnisse anpassen. Ausstattung und Grundrissgestaltung erfolgen **nach Rücksprache individuell**, um Ihre Vorstellungen ideal umzusetzen.

Ausstattung & Konditionen:

- Heizung & Warmwasser: **Fernwärme**
- Monatliche Nettomiete inkl. BK und VWK: **€ 1.214,73** (zzgl. USt.)

- Kautions: **3–4 Monatsmieten**
- HWB-ref: **74 kWh/m²a**
- **Optional:** Zwei KFZ-Freistellplätze à **€ 25,–/Monat** (zzgl. USt.)

Ihr Auftritt in den Dragonerhöfen – Jetzt Besichtigung vereinbaren!

Erleben Sie das besondere Flair dieser Immobilie vor Ort und lassen Sie sich von der Kombination aus Geschichte, Charme und Potenzial begeistern.

Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer [Website](#).

Zur WAG-Immobiliensuche: [SUCHE](#)

Zur WAG-Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung](#)

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an! Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap