

**Großzügige Geschäftsfläche im stilvollen "Wohnen am Park" | jetzt besichtigen | verfügbar ab 01.05.2025**



**Objektnummer: 886**

**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>Baujahr:</b>          | 2025          |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug     |
| <b>Alter:</b>            | Neubau        |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 141,06 m²     |
| <b>Garten:</b>           | 34,54 m²      |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 2.398,02 €    |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.750,67 €    |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 352,65 €      |
| <b>Heizkosten:</b>       | 84,63 €       |
| <b>USt.:</b>             | 567,06 €      |
| <b>Provisionsangabe:</b> |               |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anita Eder-Böhm**

VIVIAMO Immobilien GmbH  
Griesmühlstraße 6  
4600 Wels

T +43 7242 214071  
H +43 664 1338330



# am park

STILVOLL WOHNEN | ENTSPANNT LEBEN

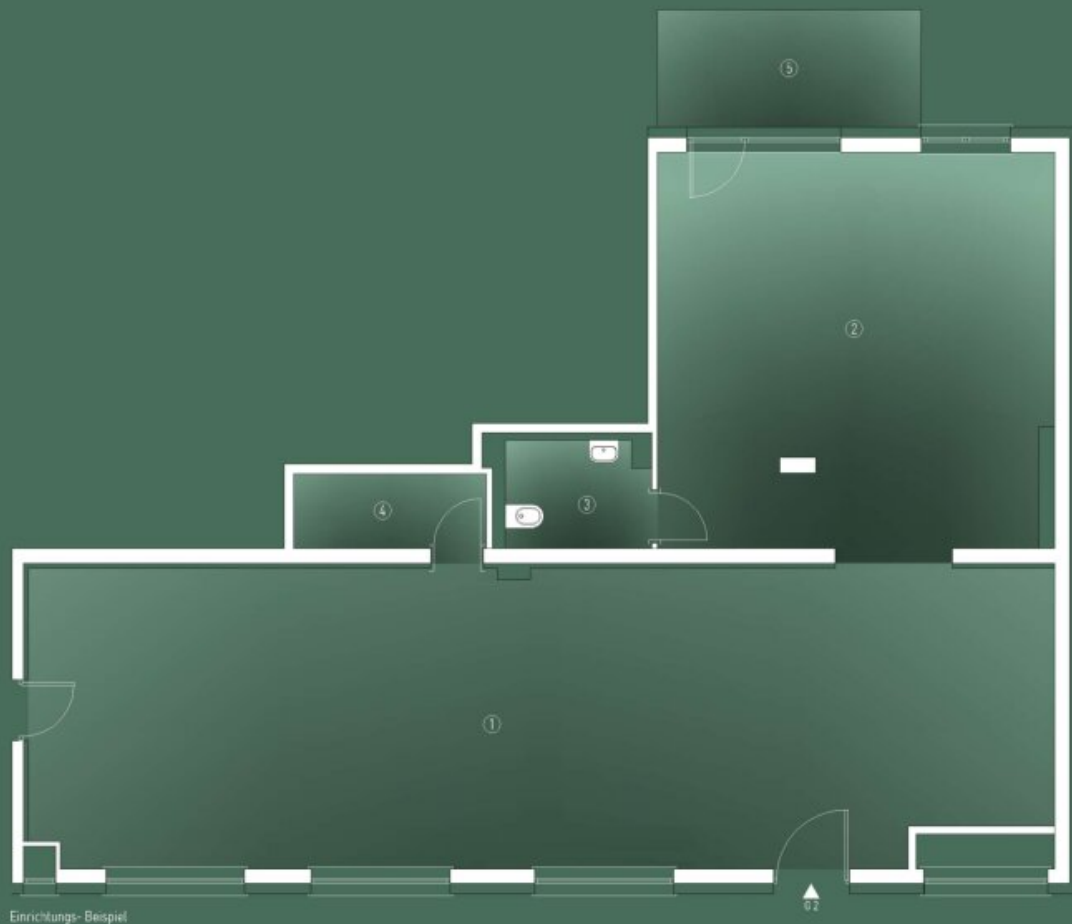


EFERDINGER STRASSE 7 - 9

## GEWERBE 2

am  
park

STILVOLL WOHNEN | ENTSPANNT LEBEN



### TOPOGRAPHIE

|   |                   |                      |
|---|-------------------|----------------------|
| 1 | Front- Office     | 87,39 m <sup>2</sup> |
| 2 | Back- Office      | 45,04 m <sup>2</sup> |
| 3 | WC                | 4,44 m <sup>2</sup>  |
| 4 | Abstellraum       | 4,19 m <sup>2</sup>  |
| 5 | Garten + Terrasse | 26,54 m <sup>2</sup> |

GEWERBE 2 Gesamt: 141,06 m<sup>2</sup>

### LAGEPLAN EG



## Objektbeschreibung

**„AM PARK“ – Eferdinger Straße 7–9, Wels steht kurz vor Fertigstellung und kann bereits ab 01.05.2025 bezogen werden! Jetzt vormerken lassen und sich einen Besichtigungstermin sichern!**

Das Wohnprojekt "AM PARK", zentral gelegen an der Adresse Wels, Eferdinger Straße 7 - 9, zeichnet sich durch eine exklusive Architektur und eine erstklassige Lage aus. Es beherbergt zweit großzügige Geschäftsflächen im Erdgeschoss, die mit einer beeindruckenden Raumhöhe von drei Metern für eine besondere Atmosphäre sorgen. Darüber hinaus verfügt das Objekt über 24 elegante Apartments, die höchsten Wohnansprüchen gerecht werden und sich durch einen gehobenen Standard auszeichnen.

**\*\*\* Projektfolder mit Pläne und Preisliste der einzelne Einheiten anfordern! \*\*\***

**Besonders hervorzuheben ist die idyllisch gelegene Parkanlage** auf der Rückseite des Wohnobjekts, die in ruhiger Atmosphäre zu einem entspannten Verweilen im Grünen einlädt. Im Tiefparterre des Gebäudes befindet sich eine komfortabel ausgestattete Tiefgarage mit Vorbereitung für Elektroladeanschlüsse, die den Anforderungen moderner Mobilität gerecht werden.

**\*\*\* Projektfolder mit Pläne und Preisliste der einzelne Einheiten anfordern! \*\*\***

Die ausgezeichnete Lage des Objekts ermöglicht es, alle wichtigen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe zu finden. Bahnhof, Busterminal, Krankenhaus, Apotheken, Lebensmittelgeschäfte sowie Friseure und viele weitere Dienstleister sind bequem zu Fuß erreichbar und sorgen für eine perfekte Anbindung und hohe Lebensqualität.

- **Zentrale Lage** mit perfekter Infrastruktur
- **Ausstattung Apartments:**
  - elegante Böden aus Vinyl

- elektrische Beschattung
- große Glasfronten
- Vorbereitung für Klimaanlage
- **2 Geschäftsflächen und Gartenwohnungen im EG** mit 3 Meter Raumhöhe
- **Gehobener Standard** und exklusive Architektur
- **Parkanlage im Hinterhof:**
  - Ruhige, grüne Erholungsoase - mit idealer Süd-West-Ausrichtung
- **Tiefgarage:**
  - Vorbereitung für E-Ladestationen
- **Top-Infrastruktur** fußläufig erreichbar:
  - Bahnhof & Busterminal
  - Krankenhaus & Apotheken
  - Lebensmittelgeschäfte, Friseure, Dienstleister, u. v. m.
- **Hohe Qualität** durch zentrale Lage & moderne Ausstattung

Weitere Detailinformationen, Projektfolder und Pläne der einzelnen Einheiten sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins erhalten Sie gerne nach schriftlicher Kontaktaufnahme.

## KONTAKT

### VIVIAMO Immobilien GmbH

Anita Eder-Böhm

Geschäftsführende Gesellschafterin

Mobil: +43 (0) 664 133 8330

Mail: a.eder-boehm@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!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap