

## Moderne Büro oder Praxisräume in Wels



**Objektnummer: 597**

**Eine Immobilie von m.e. Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kaiser-Josef-Platz
Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1960
Zustand:	Erstbezug
Nutzfläche:	55,04 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 180,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,15
Kaltmiete (netto)	550,40 €
Kaltmiete	667,07 €
Betriebskosten:	116,67 €
Heizkosten:	29,17 €
USt.:	139,24 €
Infos zu Preis:	

Parkplatz: € 66 inkl. 20%MwSt.

### Provisionsangabe:

1 Bruttomonatsmiete zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Markus Efferdinger



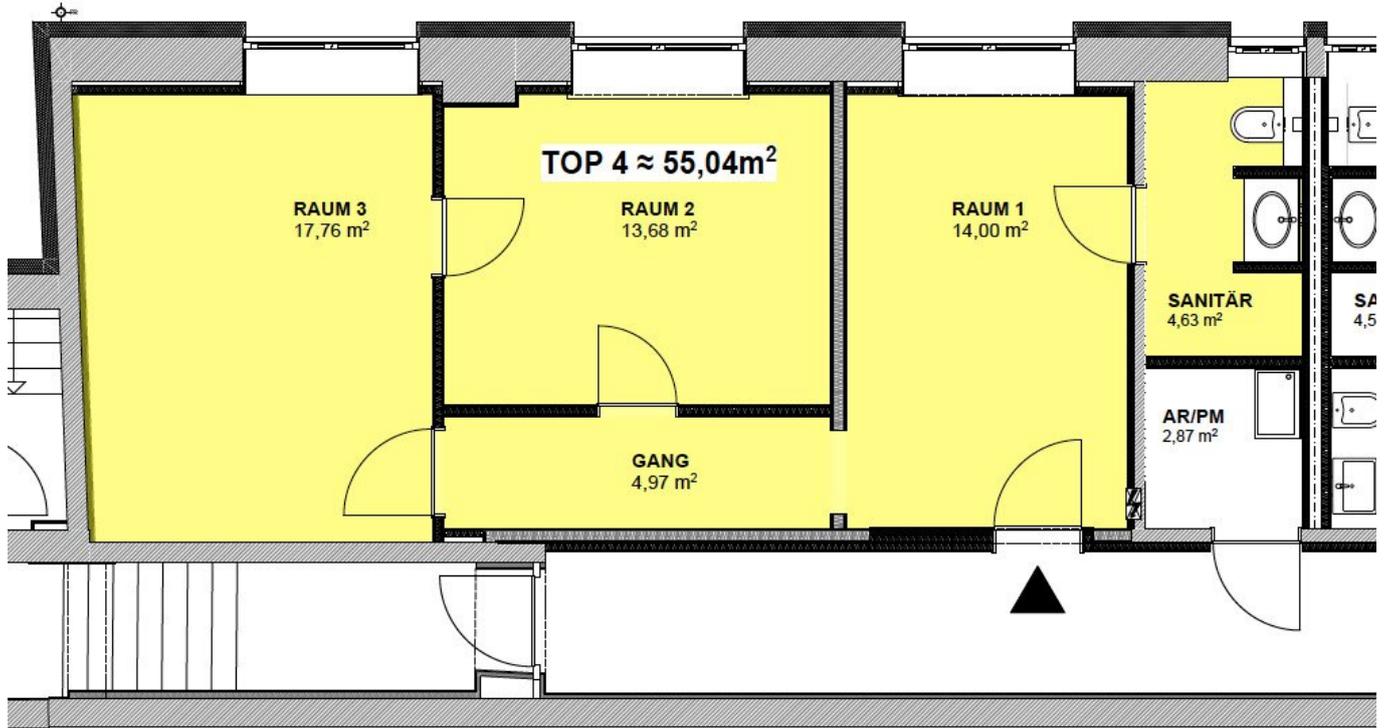




*m.e.*

IMMOBILIEN

TOP 4



## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihre neue Geschäftsadresse in der charmanten Stadt Wels, Oberösterreich!

Diese lichtdurchfluteten Büro oder Praxisflächen im Herzen von Wels überzeugen nicht nur durch ihre erstklassige Lage, sondern auch durch den Erstbezug. Mit einer großzügigen Fläche von von ca. 46 - 55qm und jeweils drei gut geschnittenen Zimmern inkl. Wasseranschluss bietet diese Immobilie vielfältige Möglichkeiten, um Ihre beruflichen Träume zu verwirklichen.

Helle und freundliche Räume erwarten Sie, ausgestattet mit einem hochwertigen Vinylboden, der sowohl Funktionalität als auch ein ansprechendes Ambiente bietet. Die massiven Wände garantieren nicht nur Stabilität, sondern auch eine angenehme Akustik, die für konzentriertes Arbeiten unerlässlich ist. Die großen, offenbaren Fenster sorgen für eine optimale Belüftung und lassen viel Tageslicht herein, was eine einladende Atmosphäre schafft.

Zur Ausstattung der Immobilie gehört eine effiziente Gasheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt, sowie ein praktischer Personenaufzug, der den Zugang zu Ihrer neuen Praxis oder Ihrem Büro bequem und barrierefrei gestaltet.

Im Hof können Parkplätze angemietet werden.

Die Lage könnte nicht besser sein: Nur wenige Schritte entfernt finden Sie eine hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof, die es Ihnen und Ihren Klienten erleichtert, zu Ihnen zu gelangen. Darüber hinaus profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur in unmittelbarer Nähe – Arztpraxen, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, eine Universität sowie Supermärkte und Bäckereien sind schnell erreichbar. So ist nicht nur für Ihre täglichen Bedürfnisse gesorgt, sondern auch für die Ihrer Klienten.

Warten Sie nicht länger, sondern vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Überzeugen Sie sich selbst von diesem einmaligen Angebot und lassen Sie sich von den Möglichkeiten inspirieren, die Ihnen diese Immobilie bietet. Ihre Zukunft beginnt hier in Wels!

Entdecken Sie Ihre neue Geschäftsadresse in der charmanten Stadt Wels, Oberösterreich!

Diese lichtdurchflutete Büro oder Praxisfläche im Herzen von Wels überzeugt nicht nur durch ihre erstklassige Lage, sondern auch durch ihren modernen Erstbezug. Mit einer großzügigen Fläche von 55,04 m<sup>2</sup> und drei gut geschnittenen Zimmern inkl. Wasseranschluss bietet diese Immobilie vielfältige Möglichkeiten, um Ihre beruflichen Träume zu verwirklichen.

Helle und freundliche Räume erwarten Sie, ausgestattet mit einem hochwertigen Vinylboden, der sowohl Funktionalität als auch ein ansprechendes Ambiente bietet. Die massiven Wände garantieren nicht nur Stabilität, sondern auch eine angenehme Akustik, die für konzentriertes

Arbeiten unerlässlich ist. Die großen, öffnbaren Fenster sorgen für eine optimale Belüftung und lassen viel Tageslicht herein, was eine einladende Atmosphäre schafft.

Zur Ausstattung der Immobilie gehört eine effiziente Gasheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt, sowie ein praktischer Personenaufzug, der den Zugang zu Ihrer neuen Praxis oder Ihrem Büro bequem und barrierefrei gestaltet.

Im Hof können auch Parkplätze angemietet werden.

Die Lage könnte nicht besser sein: Nur wenige Schritte entfernt finden Sie eine hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof, die es Ihnen und Ihren Klienten erleichtert, zu Ihnen zu gelangen. Darüber hinaus profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur in unmittelbarer Nähe – Arztpraxen, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, eine Universität sowie Supermärkte und Bäckereien sind schnell erreichbar. So ist nicht nur für Ihre täglichen Bedürfnisse gesorgt, sondern auch für die Ihrer Klienten.

Warten Sie nicht länger, sondern vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Überzeugen Sie sich selbst von diesem einmaligen Angebot und lassen Sie sich von den Möglichkeiten inspirieren, die Ihnen diese Immobilie bietet. Ihre Zukunft beginnt hier in Wels!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://m-e-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://m-e-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen steht Ihnen Herr Markus Efferdinger gerne unter der Mobilnummer +43 664 345 90 15 zur Verfügung.

Alle Angaben zur Liegenschaft wurden mit Sorgfalt erhoben. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ist der Auftraggeber verantwortlich.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.750m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.750m

Bahnhof <750m

Flughafen <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap