

Neuwertiges Büro/Praxis in Wels: 866 m², Top-Ausstattung & Tiefgarage!



Objektnummer: 8356/120

Eine Immobilie von Westpark Immomanagement GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dragonerstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Nutzfläche:	866,26 m ²
Heizwärmebedarf:	40,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,61
Kaltmiete (netto)	9.961,99 €
Kaltmiete	12.459,59 €
Betriebskosten:	2.497,60 €
Heizkosten:	392,23 €
USt.:	2.570,37 €
Infos zu Preis:	

20 TG-Parkplätze verfügbar €800,00 netto 5 Aussenparkplätze kostenlos

Provisionsangabe:

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

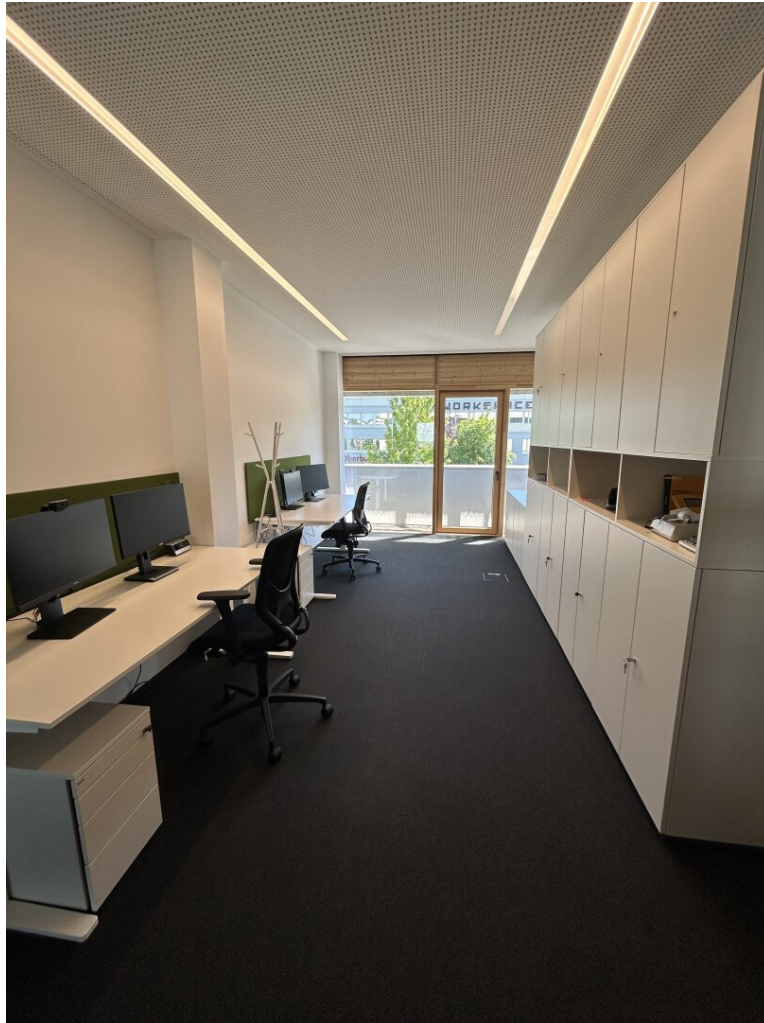
Ihr Ansprechpartner



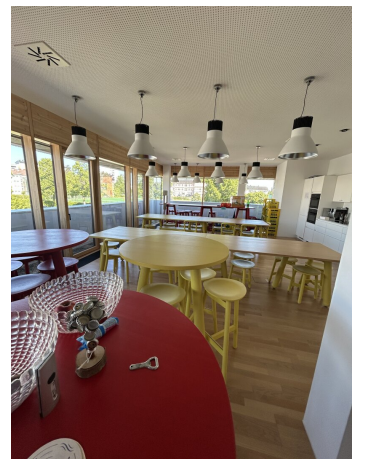
Silvia Loizenbauer

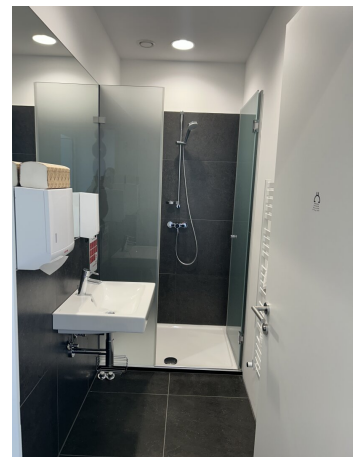
Westpark Immomanagement GmbH

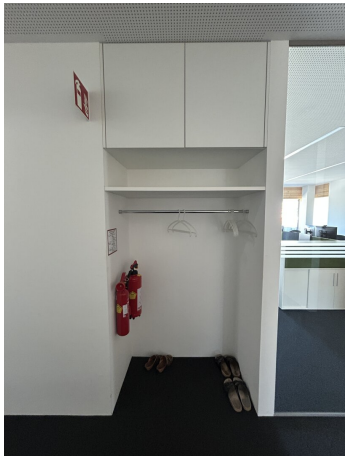






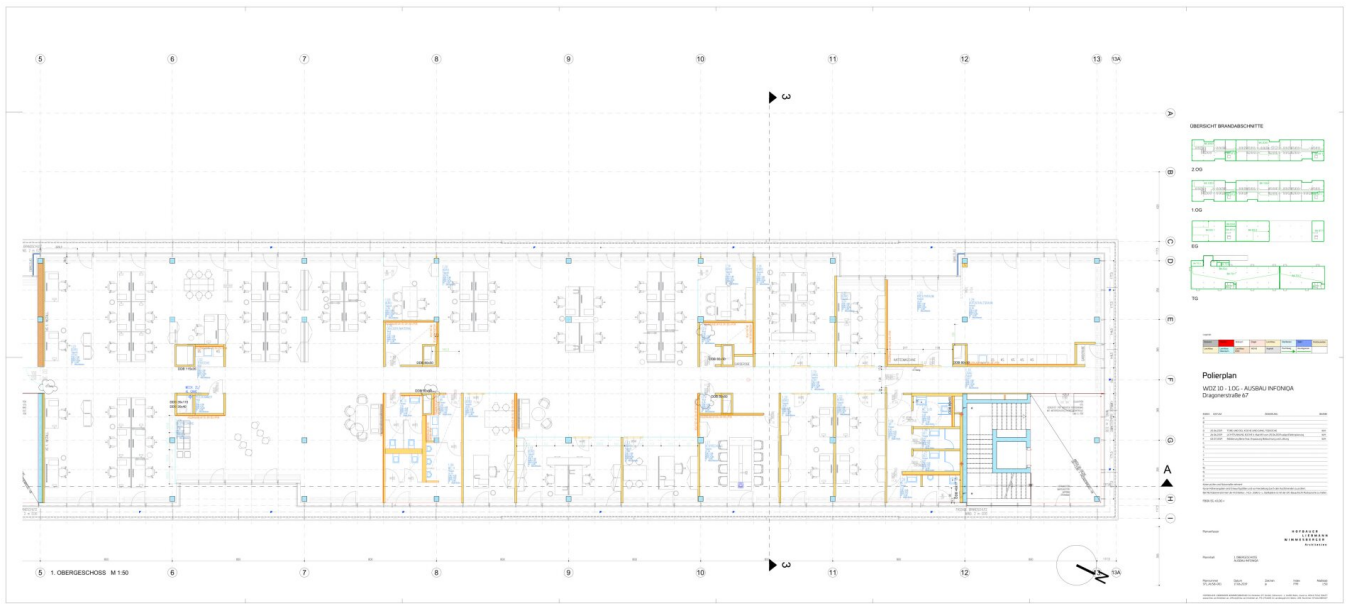












Objektbeschreibung

In der Dragonerstraße in Wels erwartet Sie eine hochwertige Bürofläche mit ca. 866 m², die durch modernes Design, viel Tageslicht und eine flexible Raumaufteilung überzeugt.

Die Kombination aus Einzelbüros und großzügigen Open-Space-Bereichen bietet ideale Bedingungen für verschiedenste Arbeitsformen – vom klassischen Bürobetrieb bis hin zu agilen Teamstrukturen.

Ausstattung:

- Helle, moderne Arbeitsbereiche
- Einzelbüros & Open Space flexibel nutzbar
- Hochwertige Einbauküche
- Klimaanlage
- Dusche vorhanden – ideal für Radfahrer und Sportbegeisterte
- Tiefgaragenstellplätze, Aussenparkplatz

Konditionen :

Miete monatl. netto: € 9.961,99 + 20 % Ust

Betriebskosten-Akonto monatl. netto: € 2,497,60 + 20 % Ust

Heizkosten-Aktono monatl. netto: € 392,23 + 20 % Ust

Miete 20 Tiefgaragenplätze monatl. netto: € 800,00 + 20 % Ust

Lagevorteile:

Die Immobilie befindet sich in ausgezeichneter Lage in Wels, Dragonerstraße – mit schneller Anbindung an die Autobahn sowie fußläufig erreichbaren Busverbindungen.

In unmittelbarer Umgebung stehen Ärzte, Apotheken, Supermärkte und weitere Nahversorger zur Verfügung. Einzug möglich ab 01. Oktober 2025.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <250m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <750m
Post <1.250m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap