

**Helles Büro oder Praxis in Wels: 92m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, gepflegt und perfekt ausgestattet!**



**Objektnummer: 603**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Goethestraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1898
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	94,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	94,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 131,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	666,67 €
Kaltmiete	858,34 €
Betriebskosten:	191,67 €
USt.:	171,66 €
Provisionsangabe:	

1 Bruttomonatsmiete

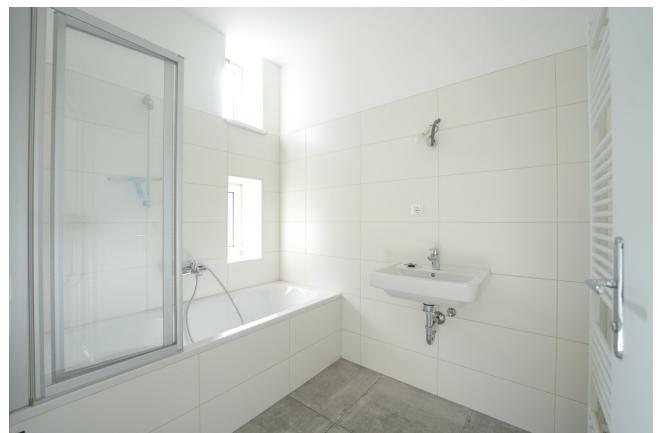
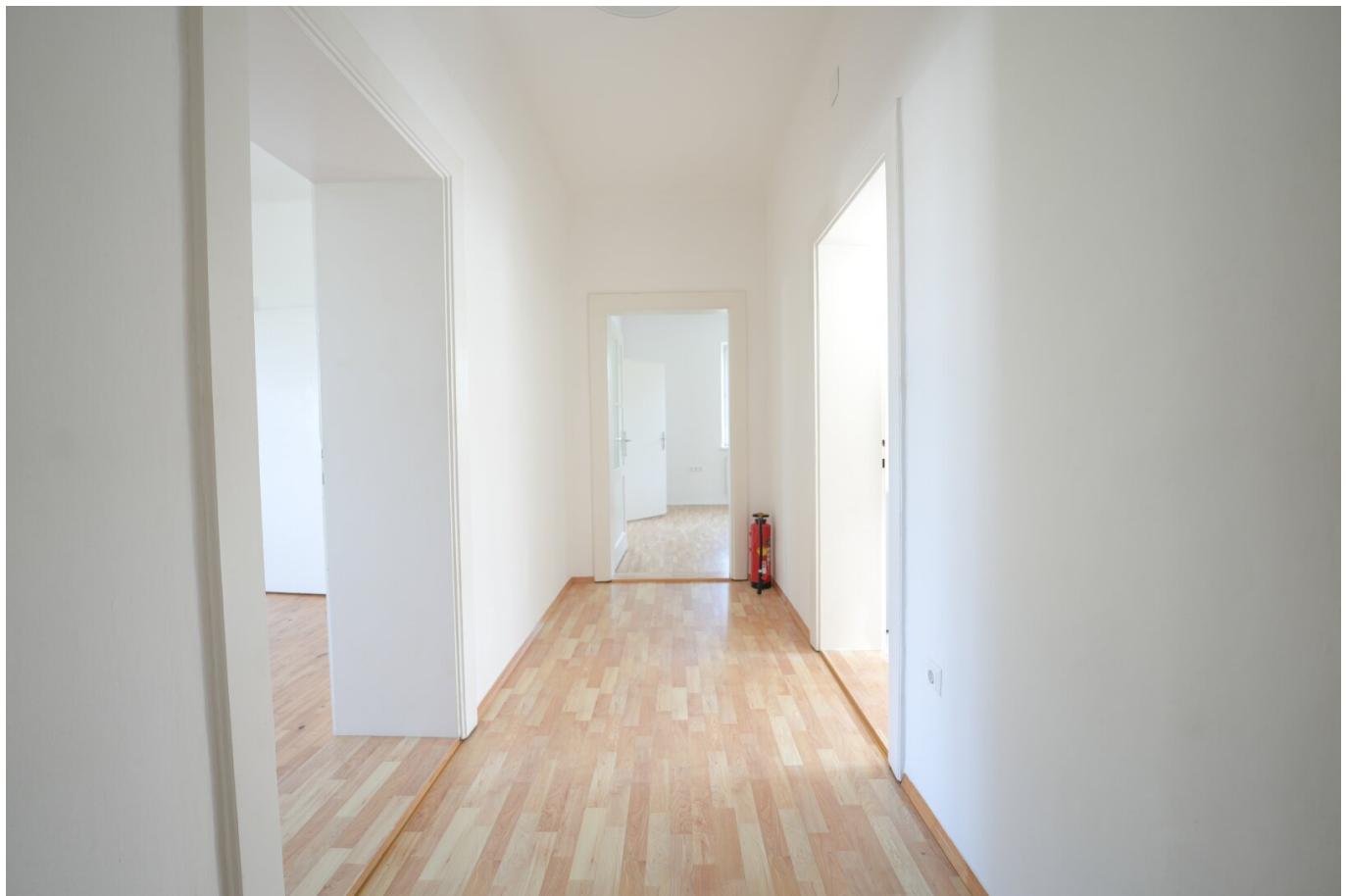
## Ihr Ansprechpartner



**Markus Efferdinger**

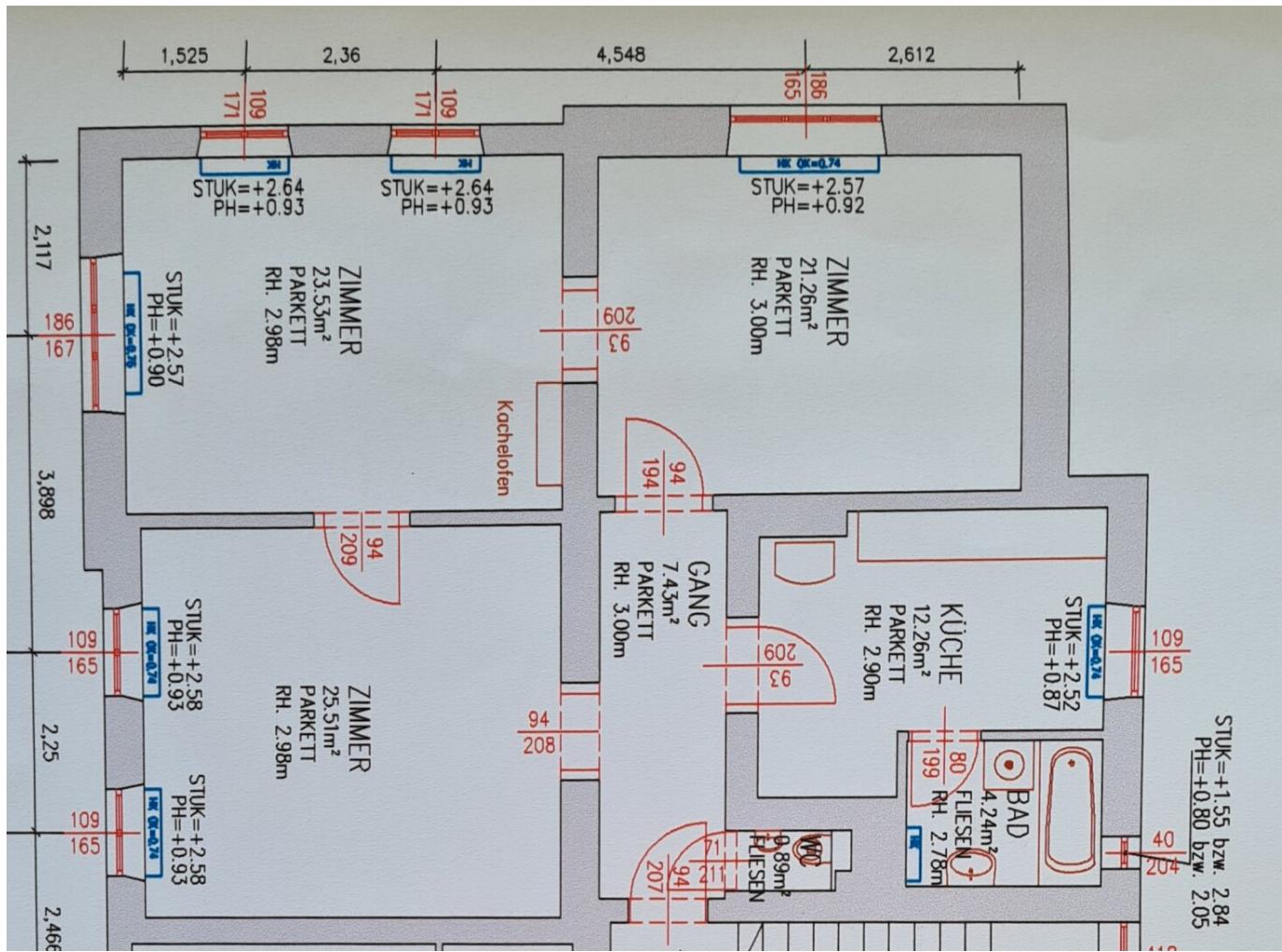
m.e. Immobilien GmbH  
Ringstraße 29







*m.e.*  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihre neue Büro- oder Praxisfläche in der pulsierenden Stadt Wels, Oberösterreich! Mit einer großzügigen Fläche von 92 m<sup>2</sup> in der ersten Etage (ohne Lift) bietet diese gepflegte Immobilie alles, was Sie für Ihre berufliche Entfaltung benötigen.

Die Räumlichkeiten bestechen durch einen durchdachten Grundriss, der Ihnen vier helle und freundliche Zimmer bietet. Egal, ob Sie als Arzt, Therapeut oder im Bereich Dienstleistung tätig sind – hier finden Sie den idealen Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse. Die Kombination aus Fliesen und Parkett verleiht den Räumen eine angenehme Atmosphäre und sorgt für eine professionelle Präsentation.

- Heizkosten werden direkt mit dem Versorger abgerechnet
- Kaution: 3 Bruttomonatsmieten
- Bezug: nach Vereinbarung

Die Lage könnte nicht besser sein! Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung sind Sie sowohl mit dem Bus als auch mit dem Zug schnell und unkompliziert erreichbar. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken sowie Schulen und Kindergärten. Auch die Universität und diverse Supermärkte sind nur einen kurzen Fußweg entfernt, was die Lage zusätzlich attraktiv macht.

Nutzen Sie die Chance, Ihre Vision in dieser ansprechenden Büro- oder Praxisfläche zu verwirklichen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen dieser Immobilie! Hier erwartet Sie ein Platz, an dem Sie erfolgreich arbeiten und wachsen können. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen!

**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 <750m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap