

**Ihr Arbeitsplatz in einer Bürogemeinschaft**



**Objektnummer: 3794**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Ottstorfer Berg 50
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Thalheim bei Wels
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	22,50 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	22,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	<span style="background-color: #90EE90; padding: 2px 5px;">C</span> 67,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,07
Kaltmiete (netto)	250,00 €
Kaltmiete	250,00 €
USt.:	50,00 €
Infos zu Preis:	

All-In-Miete: Betriebskosten, Strom, Internet, 4h Seminarraum/Monat inkludiert!

### Provisionsangabe:

3 Bruttonomatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Hahn**

BOSS Immobilien GmbH

BOSS IMMOBILIEN

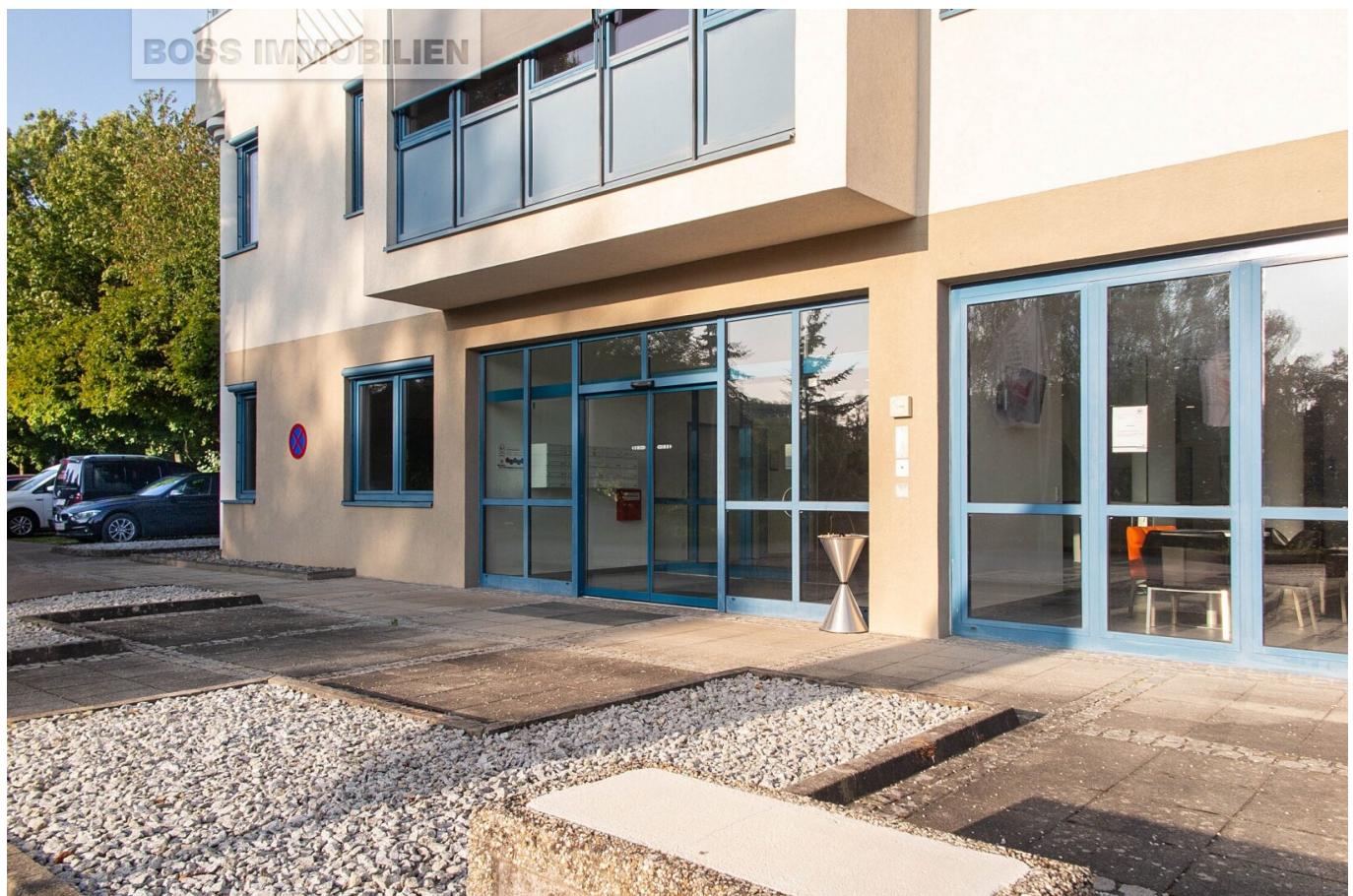


BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN





BOSS IMMOBILIEN







GEPRÜFTE QUALITÄT

## HERAUSRAGENDER MAKLER 2025

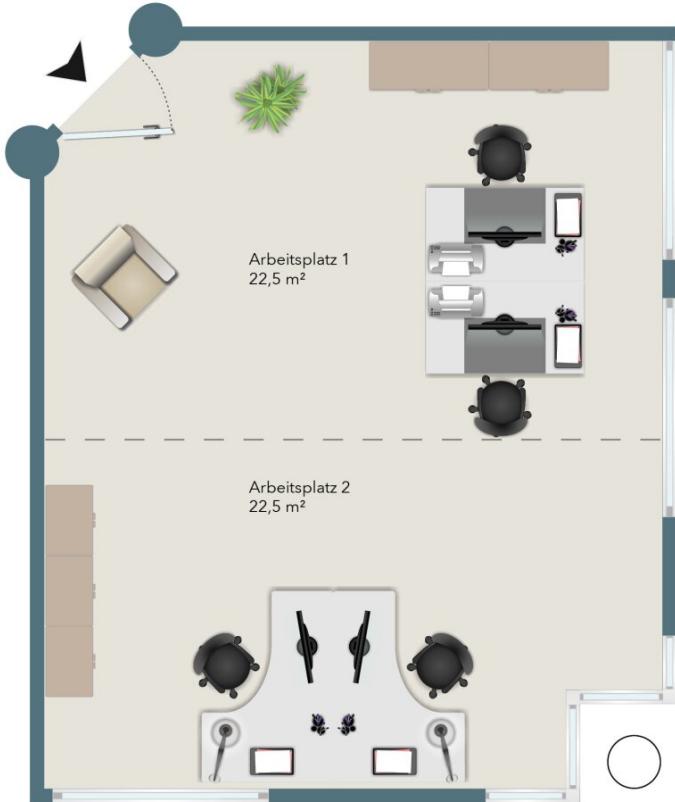
Prüfung von Service, Transparenz und regionalem Engagement, Test 07/2025, [ögvs.at/6488](http://ögvs.at/6488)



BOSS IMMOBILIEN  
Best of Service & Safety • since 2002

Ihr Ansprechpartner:  
**Alexander Hahn**  
+43 699 166 33 655  
[ah@bossimmobilien.at](mailto:ah@bossimmobilien.at)

Weitere Immobilien-Angebot auf [Twitter](#) [Facebook](#) [Instagram](#)!



**BOSS  
IMMOBILIEN**  
Best of Service & Safety • since 2002  
+43 7229 66 336 [office@bossimmobilien.at](mailto:office@bossimmobilien.at)

45 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche

1  
Zimmer

**Top B3**  
Am Ottstorfer Berg 50  
4600 Thalheim bei Wels



2. OG  
1. OG  
EG

[f](#) [o](#) [g](#) BOSSimmobilien

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die, der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

# Objektbeschreibung

## > Arbeitsplatz | Mieten | Thalheim <

Sie starten Ihr eigenes Unternehmen und suchen einen entsprechenden Arbeitsplatz?

Mieten Sie ein Workarea Office in Thalheim bei Wels - perfekt für Start-Ups und Kleinunternehmer!

### Büro

Das östlich ausgerichtete Büro mit ca. 45m<sup>2</sup> Nutzfläche ist bereit für ihre neue Belebung und kann ab sofort Ihren Bedürfnissen angepasst werden. Beginnen sie eine Bürogemeinschaft - 2 verschiedene Arbeitsplätze möglich.

Der helle Büroraum ist mit Teppichboden ausgestattet. Große Deckenlampen erhellen Ihren Arbeitsplatz an bedeckten Tagen und auch für die EDV-Verkabelung ist schon gesorgt.

Auf großzügigen und regelmäßigen gereinigten Allgemeinflächen verteilen Sich ein sehr gut ausgestatteter Seminarraum, Meeting Point sowie Fernseher und Sanitärräume.

### Punkt für Punkt Ihr Vorteil

+ 45 m<sup>2</sup> Büro im 2. OG

+ barrierefrei

+ flexibel - Mieten Sie bei Bedarf **weitere Büroflächen** dazu.

+ **All-in Preise** - Sie behalten jederzeit den vollen Überblick

+ sehr gut ausgestatteter **Seminarraum** 4 h/Monat inklusive

+ **Meeting Point** - der perfekte Ort für Networking, kurze Präsentationen und Pausen

+ Verkehrschaos ade - **ideale Verkehrsanbindung** zur Autobahn und in die Welser Innenstadt

+ **kostenlose Parkplätze** für Kunden und Geschäftspartner vor dem Haus

### Lage

Das ruhig gelegene Büro befindet sich zwischen Wels und Marchtrenk nahe Schleißheim.

In Stadtnähe mit schneller Anbindung zur Autobahn in sämtliche Richtungen. Trotzdem kein Stop & Go, auch nicht wenn große Messen in Wels stattfinden. Was will man mehr?

Ausreichend Parkplätze stehen vor dem Gebäude zur Verfügung. Auch für Ihre Geschäftspartner, Mitarbeiter, Kunden und Besucher.

### **Kosten und Dauer**

Keine versteckten Kosten! Keine Betriebskostennachzahlung! Von Strom über Internet sind alle Kosten in den Preisen enthalten.

Nur zusätzliche Seminarraumbenützung (mehr als 4 h pro Monat) und die Nutzung der Klimaanlage (nach tatsächlichem Verbrauch) werden abgerechnet.

### **Zu klein?**

Mieten Sie doch einfach einen weiteren Raum dazu - Rufen Sie an, wir finden eine Lösung: 0699 16633655

### **Fazit**

Nutzen Sie diese Topgelegenheit und starten Sie los!

Ihr Konzept und Ihre Geschäftstüchtigkeit sind gefragt!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**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://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <2.875m  
Apotheke <3.150m  
Klinik <3.375m  
Krankenhaus <4.450m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.725m  
Kindergarten <1.150m  
Universität <3.700m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.350m  
Bäckerei <1.750m  
Einkaufszentrum <3.550m

### **Sonstige**

Bank <1.200m  
Geldautomat <2.100m  
Post <2.825m  
Polizei <2.850m

### **Verkehr**

Bus <1.225m  
Autobahnanschluss <4.200m  
Bahnhof <4.000m  
Flughafen <4.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap