

## **Repräsentatives Bürohaus/Praxis/Kanzlei in zentraler Lage für konzentriertes Arbeiten**



**Objektnummer: 1937/7646025**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürohaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	1903
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Karin Hattinger**

AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Hannesgrub Süd 6  
4911 Tumeltsham

T +43 7752 85885303

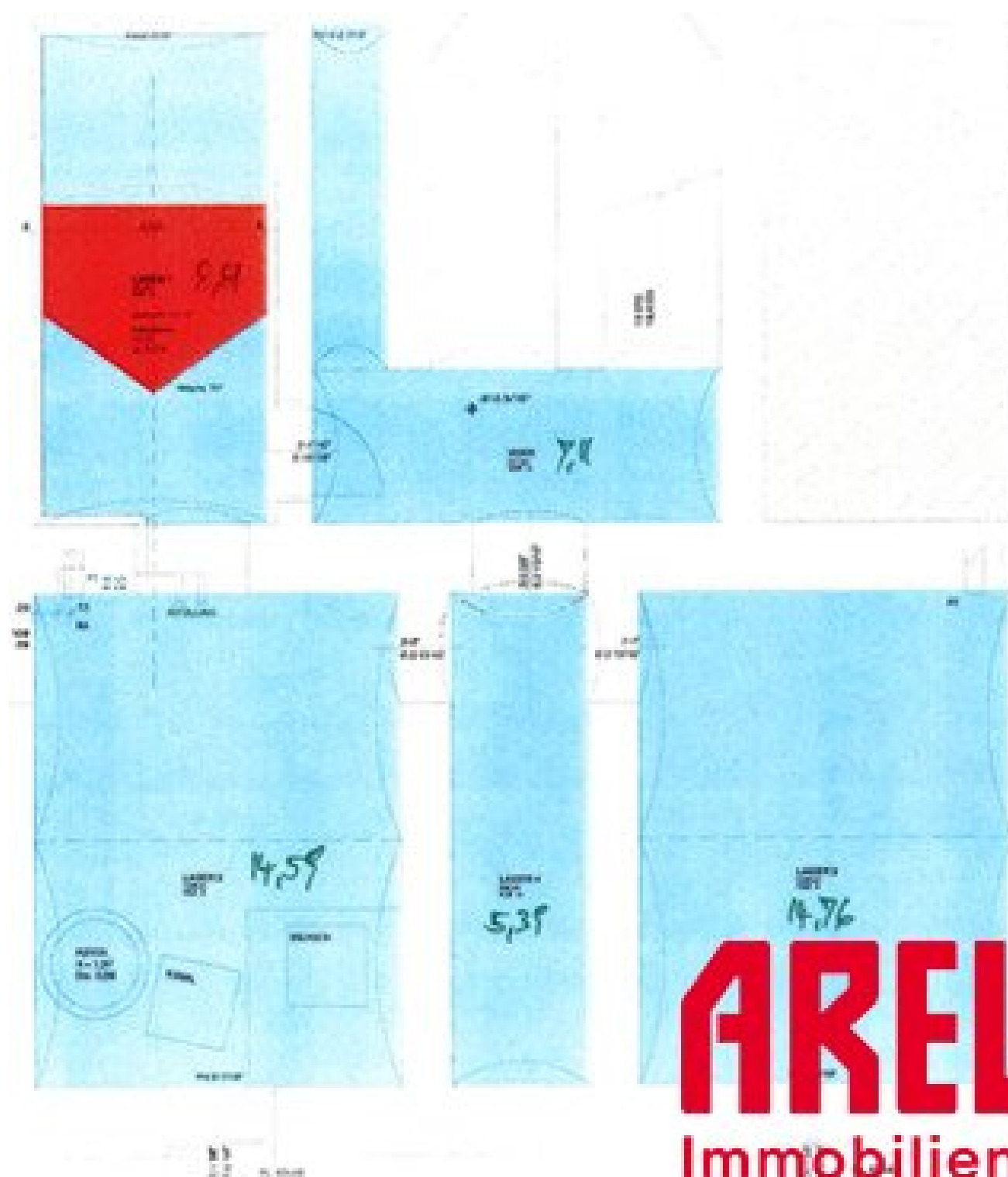
H +43 6648185360

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



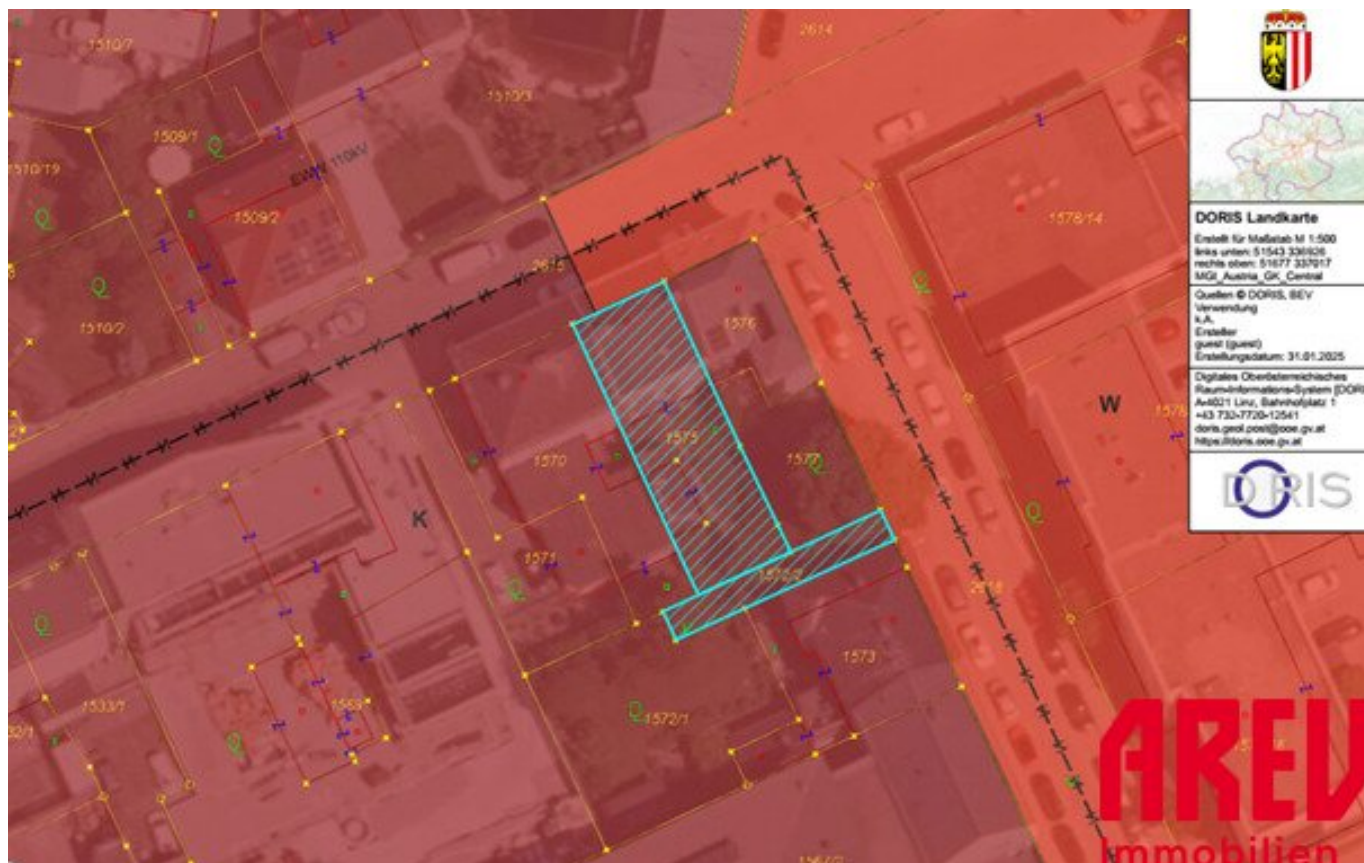


**AREV**  
Immobilien



**AREV**  
Immobilien





#### DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab M 1:500  
links unten: 51543 326526  
rechts oben: 51677 337017  
MGI, Austria, GK, Central

Quelle: © DORIS, BEV  
Verwendung  
i.A.  
Ersteller  
gustl (gustl)  
Erstellungsdatum: 31.01.2025

Digitales Österreichisches  
Rauminformationssystem (DORIS)  
A-1021 Linz, Bahnhofplatz 1  
+43 732-7770-12541  
doris.gustl@ooe.gv.at  
https://doris.ooe.gv.at



**AREV**  
Immobilien



# Objektbeschreibung

## Repräsentatives Stadthaus | Exklusiver Standort

Willkommen in einer Immobilie, die Professionalität und Geschichte perfekt vereint. Dieses im Jahr 1903 errichtete Stadthaus besticht durch seine massive Bauweise und wurde 2007 mit höchstem architektonischem Anspruch umfassend saniert. Zuletzt als inspirierendes Architekturbüro genutzt, bietet dieses Objekt die ideale Bühne für eine renommierte Kanzlei, eine moderne Praxis oder ein kreatives Headquarter.

### Die Business-Highlights auf einen Blick:

- **Revitalisierter Altbau:** Hochwertiger Eichen-Stabparkett, moderne IT-Infrastruktur und lichtdurchflutete Räume schaffen ein erstklassiges Arbeitsklima.
- **Flexibilität & Funktionalität:** Dank vorhandener Anschlüsse auf beiden Etagen ist eine Unterteilung in verschiedene Fachbereiche oder die Nutzung als Gemeinschaftskanzlei/Praxismgemeinschaft sofort umsetzbar.
- **Garten-Oase:** Ein gepflegter Garten mit altem Baumbestand bietet Raum für kreative Pausen.
- **Parken & Erreichbarkeit:** Eigene Zufahrt mit Parkmöglichkeit – ein entscheidender Komfortgewinn in zentraler Lage.

### Flächenkonzept für höchste Ansprüche:

Auf zwei Etagen plus Keller (insgesamt ca. 140 m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. Keller) erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung:

- **Erdgeschoss (ca. 71 m<sup>2</sup>):** Ein einladender Empfangsbereich führt in drei helle Büros bzw. Behandlungszimmer; eine möblierte Kaffeekeüche und ein WC sind vorhanden.
- **Obergeschoss (ca. 64 m<sup>2</sup>):** Hier beeindruckt ein großzügiges Loft-Ambiente (ideal als Open-Space-Office oder Konferenzraum) sowie ein weiteres separates Büro. Ein Archivraum ist bereits für zusätzliche Sanitäranlagen oder eine Teeküche vorbereitet.



- **Extras:** Der ca. 50 m<sup>2</sup> große Keller bietet reichlich Platz für Aktenlagerung.

### **Lage & Technik:**

Zentral gelegen und dennoch mit der nötigen Ruhe für konzentriertes Arbeiten. Eine effiziente Pellets-Zentralheizung (2007) sorgt für behagliche Wärme. Die 2015 erneuerte Gartenfassade inklusive Dämmung und elektrischer Außenbeschattung garantiert ein optimales Raumklima und ein modernes Erscheinungsbild.

**Geben Sie Ihrem Unternehmen den passenden Rahmen.**

**Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vom Potenzial dieses einzigartigen Standorts überzeugen.**

**Wir freuen uns auf Ihren Anruf!**

### **Stilvolles Stadthaus | Sanierter Altbau-Charme | Privater Garten mit Zufahrt**

Willkommen in einem Objekt, das Geschichte und Moderne perfekt vereint. Dieses im Jahr 1903 errichtete Stadthaus besticht durch seine massive Bauweise und wurde 2007 mit viel Liebe zum Detail und architektonischem Gespür umfassend saniert. Bisher als inspirierendes Architekturbüro genutzt, bietet dieses Haus nun die seltene Gelegenheit, individuelle Wohnträume zu verwirklichen.

Die Highlights auf einen Blick:

- **Revitalisierter Altbau:** Hochwertiger Eichen-Stabparkett, moderne Technik und

lichtdurchflutete Räume.

- **Flexibilität pur:** Dank bereits vorhandener Küchen- und Sanitäranschlüsse in beiden Etagen ist die Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus oder Kombination sofort umsetzbar.
- **Grüne Oase:** Ein gepflegter Hausgarten mit Ziersträuchern und altem Baumbestand bietet Rückzug mitten in der Stadt.
- **Komfort & Parken:** Eigene Zufahrt mit Carport direkt am Haus – ein absolutes Privileg in zentraler Lage.

Raum für Ihre Wohnidee:

Auf zwei Etagen plus Keller (insgesamt ca. 140 m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. Keller) erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung:

- **Erdgeschoss (ca. 67 m<sup>2</sup>):** Ein einladender Vorraum führt in drei helle Räume, ein WC ist vorhanden.
- **Obergeschoss (ca. 72 m<sup>2</sup>):** Hier beeindruckt ein großzügiges Loft-Ambiente (ehem. Großraumbüro) sowie ein weiteres Zimmer. Das ehemalige Archiv ist bereits für den Ausbau zum Badezimmer vorbereitet.
- **Extras:** Ein ca. 50 m<sup>2</sup> großer Keller bietet reichlich Stauraum, während das charmante Gartenhaus (ca. 20 m<sup>2</sup>) Platz für Hobbys oder Gartenequipment bereithält.
- **Lage:** Zentraler geht es kaum – und doch genießen Sie in Ihrem Garten eine private Ruhe-Atmosphäre.

Eine effiziente **Pellets-Zentralheizung** (2007) sorgt für behagliche Wärme, während die 2015 erneuerte Gartenfassade inklusive Dämmung und Außenbeschattung für modernes Flair und optimale Energieeffizienz sorgt.

**Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Stadthaus begeistern und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin.**

**Wir freuen uns auf Ihren Anruf!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **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 <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap