

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



Objektnummer: 1937/7646025

Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Karin Hattinger

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

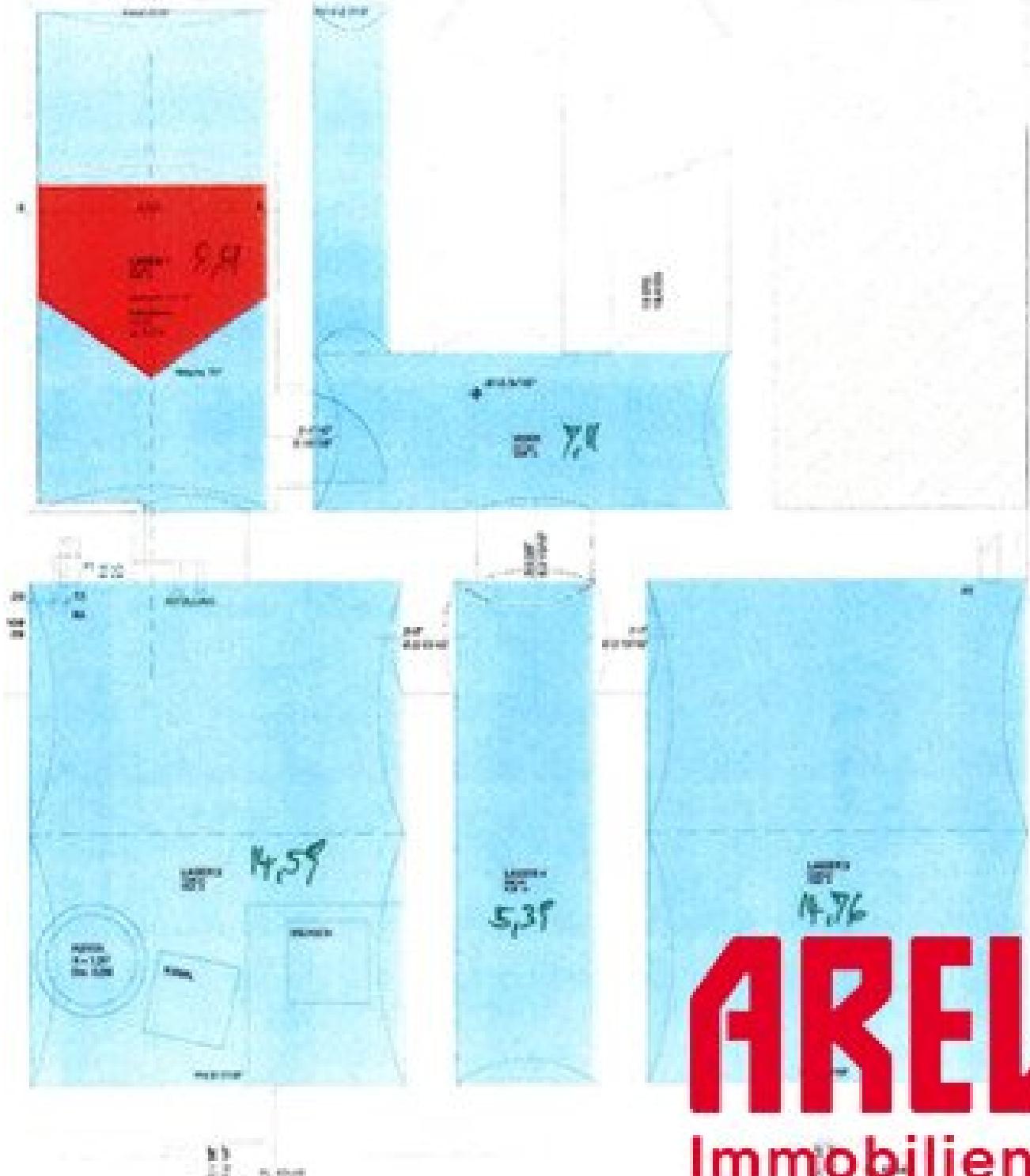
T +43 7752 85885303
H +43 6648185360

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





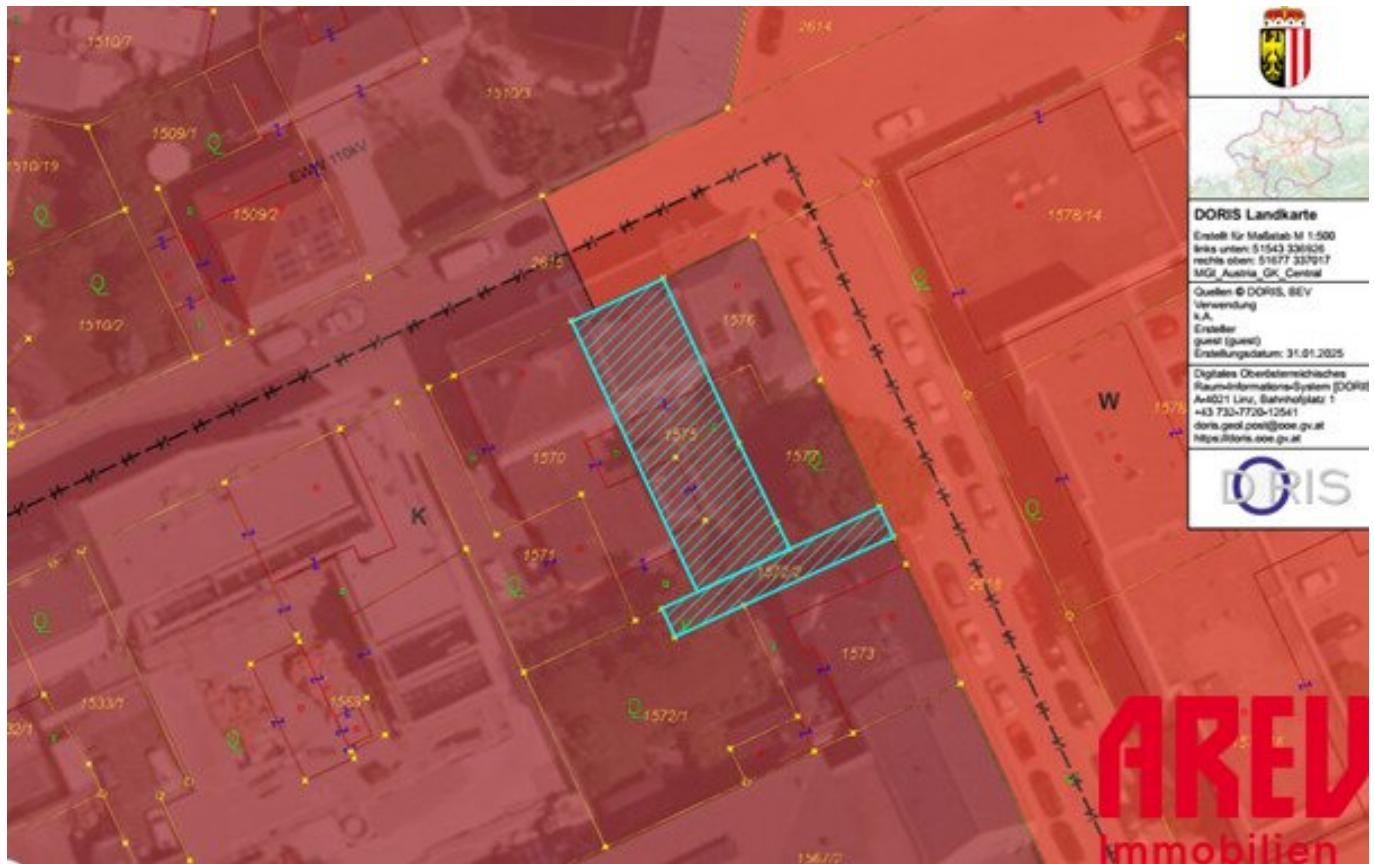
AREU
Immobilien



AREV
Immobilien



AREV



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/Praxisgemeinschaft 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 m² Nutzfläche zzgl. Keller) erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung:

- **Erdgeschoss (ca. 71 m²):** Ein einladender Empfangsbereich führt in drei helle Büros bzw. Behandlungszimmer; eine möblierte Kaffeeküche und ein WC sind vorhanden.
- **Obergeschoss (ca. 64 m²):** 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 m² 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 Besichtigungsstermin 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 Wohnräume 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 m² Nutzfläche zzgl. Keller) erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung:

- **Erdgeschoss (ca. 67 m²):** Ein einladender Vorraum führt in drei helle Räume, ein WC ist vorhanden.
- **Obergeschoss (ca. 72 m²):** 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 m² großer Keller bietet reichlich Stauraum, während das charmante Gartenhaus (ca. 20 m²) 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