

**Moderne Bürofläche ca. 200m² in Wels EG, Top
Ausstattung, Parkplatz, Klimaanlage, IT-Verkabelung**



Objektnummer: 2176/42

Eine Immobilie von Iseni Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	200,00 m²
Verkaufsfläche:	200,00 m²
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 102,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,05
Kaltmiete (netto)	1.316,00 €
Kaltmiete	1.747,66 €
Miete / m²	6,58 €
Betriebskosten:	431,66 €
Heizkosten:	250,00 €
USt.:	399,53 €
Provisionsangabe:	

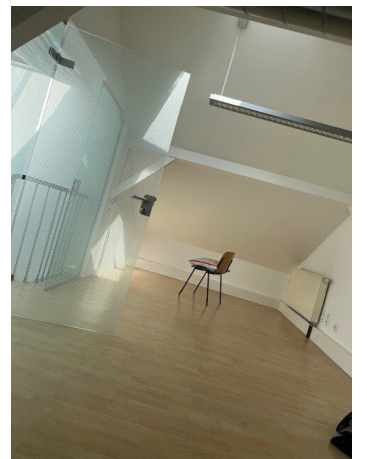
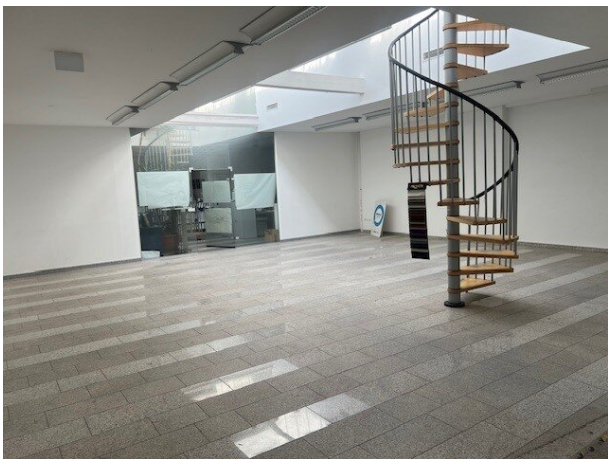
7.191,58 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Fakete Iseni

Iseni Immobilien
Eisenhowerstraße 27
4600 Wels







Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem **neuen Büro- oder Praxisstandort** im **Herzen von 4600 Wels**, Oberösterreich! Diese großzügige **Gewerbefläche** im **Erdgeschoss** bietet auf **ca. 200 m²** ein gepflegtes und **modernes Ambiente**, das ideal auf die Bedürfnisse von Unternehmen und Praxen zugeschnitten ist.

Die Immobilie besticht durch ihre **hochwertige Ausstattung**: **Fliesenböden** sorgen für ein elegantes und **pflegeleichtes Erscheinungsbild**, während die Zentralheizung für wohlige Temperaturen zu jeder Jahreszeit sorgt. Eine voll ausgestattete **Einbauküche** steht Ihnen zur Verfügung und ermöglicht komfortable Pausen und Verpflegung direkt vor Ort.

Technisch ist das Büro bestens gerüstet: Die vorhandene **DV- und EDV-Verkabelung** inklusive **IT-Verkabelung** nach Cat 5 und Cat 6 Standards garantiert eine zukunftssichere Infrastruktur für Ihre Kommunikations- und IT-Systeme. **Zusätzlich** sorgt eine **moderne Klimaanlage** für ein angenehmes Raumklima – auch an heißen Tagen.

Parkmöglichkeiten sind direkt am Objekt vorhanden, was Ihren Mitarbeitern und Kunden den Zugang erleichtert und den Arbeitsalltag komfortabler gestaltet.

Die Lage kann sich sehen lassen: Dank der **hervorragenden Verkehrsanbindung** mit Busverbindungen und dem nahegelegenen Autobahnanschluss sind Sie bestens vernetzt und schnell erreichbar. In unmittelbarer Umgebung finden Sie zudem alle wichtigen Einrichtungen für den Alltag – Ärzte, Apotheke, Schulen, Kindergärten und Supermärkte sind bequem zu Fuß erreichbar.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, Ihr Unternehmen oder Ihre Praxis in einem **professionellen Umfeld** zu etablieren und profitieren Sie von der perfekten Kombination aus Ausstattung, Lage und Infrastruktur. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter **+43667 / 76 21 662** und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Angebots! Ihr neues Büro in Wels wartet auf Sie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap