Basislager für Aufsteiger



01 Titelbild B2

Objektnummer: 3841

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:	78,40 m²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	C 67,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,07
Kaltmiete (netto)	800,00 €
Kaltmiete	800,00 €
USt.:	160,00 €

Infos zu Preis:

All-In-Miete bei 2-Jahres-Bindung: Betriebskosten, Strom, Internet, 4h Seminarraum/Monat inkludiert!

Provisionsangabe:

2.880,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Thomas Zitta

BOSS Immobilien GmbH


BOSS Immobilien


BOSS Immobilien


BOSS Immobilien


BOSS Immobilien


BOSS Immobilien


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN

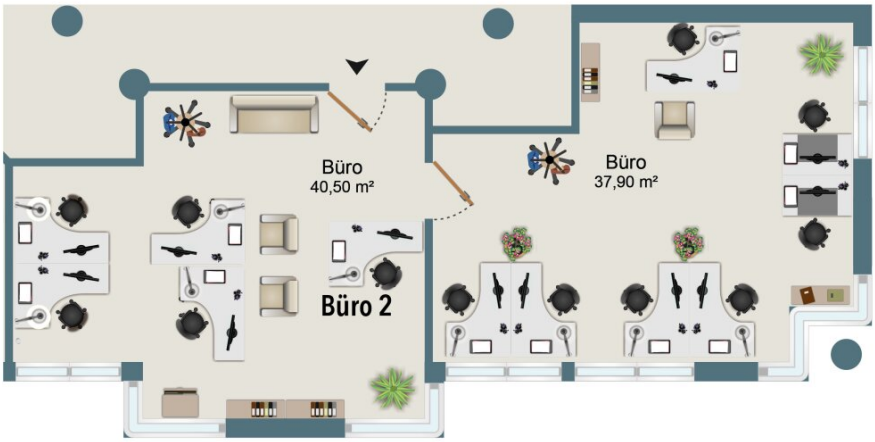

BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN
Best of Service & Safety · since 2002
ÖGVS | Gesellschaft für Verbraucherstudien GmbH
ögvs.at
GEPRÜFTE QUALITÄT
HERAUSRAGENDER MAKLER 2025
Prüfung von Service, Transparenz und regionalem Engagement, Test 07/2025, ögvs.at/6488
BELLEVUE
Best Property Agents
2026


BELLEVUE
Best Property Agents
2026
BOSS IMMOBILIEN
Best of Service & Safety · since 2002
Ihr Ansprechpartner:
Ing. Thomas Zitta, BA
+43 664 85 85 218
tz@bossimmobilien.at
Weitere Immobilien-Angebot auf !







2. OG
1. OG
EG

BOSS IMMOBILIEN
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

78 m²
Nutzfläche

2
Zimmer

Top B2

Am Ottstorfer Berg 50
4600 Thalheim bei Wels

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.

BOSSimmobilien

Objektbeschreibung

> Büro | Mieten | Thalheim <

Sie starten Ihr eigenes Unternehmen und suchen ein Büro?

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

Büro

Die beiden südlich und südöstlich ausgerichteten Büroräume mit ca. 78,40 m² Nutzfläche sind bereit für die neue Belebung und können ab sofort Ihren Bedürfnissen angepasst werden.

Die hellen Büroräume sind 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

+ 78,40 m² Büro im 1. 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.

All-In-Miete bei 2-Jahres-Bindung im ersten Jahr bei zweijähriger Bindung: € 800,- netto, ab dem zweiten Jahr Miete inkl. BK, Strom, Services: € 880,- netto.

Nur zusätzliche Seminarraumbenützung (mehr als 4 h pro Monat) wird abgerechnet.

Zu klein?

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

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

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.

Info

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 <4.175m

Bahnhof <4.000m
Flughafen <4.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap