Großzügiges Gewerbe-Areal mit Büro- & Hallenflächen in Wels - ab 2.000 m² zu mieten



Objektnummer: 965

Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Nutzfläche:	8.076,00 m²
Lagerfläche:	5.908,00 m²
Bürofläche:	2.168,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 93,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,17
Kaltmiete (netto)	5,00 €
Kaltmiete	5,00 €

Infos zu Preis:

Hallenflächen: € 5,00 / m² netto Büroflächen: € 8,00 / m² netto

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

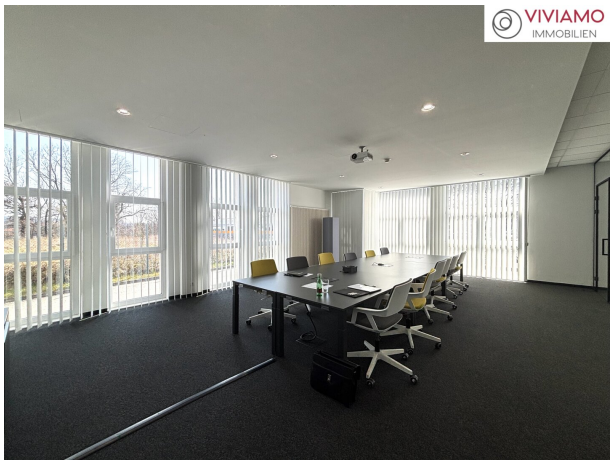


Michael Honetschläger

VIVIAMO Immobilien GmbH
Griesmühlstraße 6
4600 Wels

T +43 7242 214071





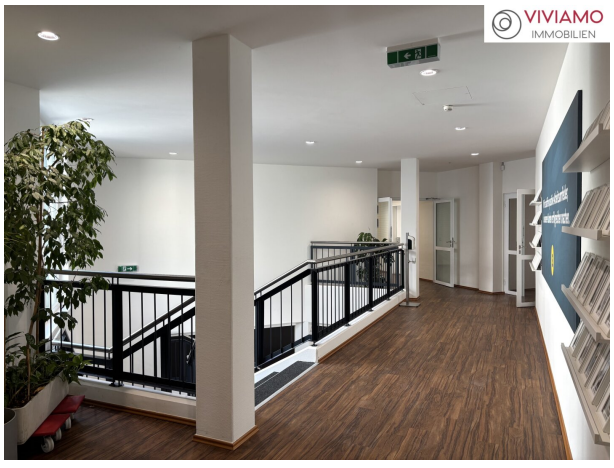


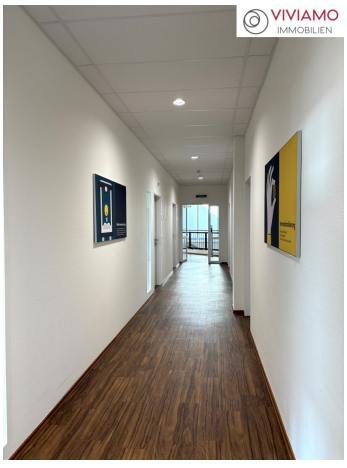




















Objektbeschreibung

Zur Vermietung stehen großzügige Lager- und Büroflächen in einem vielseitig nutzbaren Gewerbe-Areal in vorteilhafter Lage von Wels.

Die Flächen können ab 2.000 m² nach Vereinbarung individuell angepasst werden und eignen sich ideal für Unternehmen aus den Bereichen Logistik, Handel oder Produktion, die Lager-, Betriebs- und Büroflächen effizient an einem Standort bündeln möchten.

Das Areal bietet großzügige Rangier- und Manipulationsflächen für eine reibungslose An- und Auslieferung. Eine vollständige Umfahrung des Gebäudebestandes ist möglich, wodurch auch der Schwerverkehr optimal abgewickelt werden kann.

Eckdaten im Überblick

- Grundstücksfläche: ca. 11.093 m²
- Bürofläche: ca. 2.168 m² I Anmietung ab ca. 500 m² möglich
- Hallenfläche: ca. 5.908 m² (Halle A + Halle B) I Anmietung ab ca. 2.000 m² möglich
- 9 höhenverstellbare Sektionaltore mit Andockrampen
- Widmung: Betriebsbaugebiet (B) – sämtliche Nutzungen gemäß Betriebstypenverordnung zulässig
- Parkplätze: ca. 65 KFZ-Stellplätze
- Verfügbarkeit: nach Vereinbarung
- 24/7 Betrieb möglich

Lage & Verkehrsanbindung

Die Liegenschaft befindet sich in verkehrsgünstiger Lage in Wels mit ausgezeichneter Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Die Autobahnauffahrt zur **A25 (Welser Autobahn)** ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die **A1 Westautobahn** sowie die wichtigsten Verkehrsrouten in alle Richtungen (Linz, Salzburg, Wien, Deutschland).

Durch diese strategische Lage ist eine effiziente nationale und internationale Distribution gewährleistet. Sowohl Lieferketten als auch Mitarbeiterverkehr profitieren von der hervorragenden Erreichbarkeit.

Besonders für Logistik-, Handels- und Produktionsunternehmen bietet der Standort optimale Voraussetzungen für reibungslose Betriebsabläufe und kurze Transportwege.

Hallenflächen

Die Liegenschaft umfasst zwei Hallenbereiche, getrennt durch einen Brandabschnitt:

Halle A (Baujahr 1974):

- ca. 3.446 m²
- 3 Sektionaltore mit höhenverstellbaren Andockrampen
- Tormaße: ca. 4,50 m Breite / 3,30 m Höhe

Halle B (Baujahr 1995):

- ca. 2.462 m²
- 6 Sektionaltore mit höhenverstellbaren Andockrampen
- Tormaße: ca. 4,50 m Breite / 3,30 m Höhe

Hallenhöhen:

- Erdgeschoss: ca. 3,2 m bis 3,6 m
- Obergeschoss: ca. 2,9 m bis 4,2 m

Für die Unterteilung EG + OG wurde eine **Stahl-Mezzaninebene** (Zwischengeschoss) samt 2 großdimensionierten Lastenaufzügen eingebaut:

- Traglast OG: ca. 500 kg/m²

Die Hallen sind beheizt (Heizlüfter) und befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Büroflächen

Die Büroflächen mit ca. 2.168 m² präsentieren sich in einem repräsentativen und modernen Zustand und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:

- Großzügiger Empfangs- und Eingangsbereich
- Einzel- und Großraumbüros
- Besprechungsräume
- Teeküchen und Aufenthaltsbereiche
- Archiv-, Lager- und Ausstellungsflächen
- Ausreichend Sanitäreinrichtungen

Die Flächen eignen sich ideal als Unternehmenszentrale oder hochwertiger Standort für eine Zweigstelle.

Ausstattung & Infrastruktur

- Beheizung: Fernwärme (Büro), Heizlüfter (Halle)
- Photovoltaikanlage mit ca. 107 kWp vorhanden (Speicher optional möglich)
- Vorbereitung für E-Mobilität (Leerverrohrung vorhanden)
- Sehr gute LKW-Zufahrt und Rangiermöglichkeiten
- Energieausweis vorhanden
- Glasfaser-Internet vorhanden
- Teilmöblierung auf Wunsch möglich

Nutzung & Vermietungskonzept

- **Ab einer Fläche von 2.000 m²** werden großzügige Lager- und Büroflächen innerhalb des Gewerbe-Areals zur Verfügung gestellt.

- Die Flächen können **je nach Bedarf individuell** vergeben werden, so ist eine Aufteilung auf maximal 2 bis 3 Mieter möglich, wobei eine **abgestimmte Nutzung des Areals sichergestellt** wird.

Mietkonditionen

- Hallenflächen: € 5,00 / m² netto
- Büroflächen: € 8,00 / m² netto
- zzgl. verbrauchsabhängigen Betriebskosten und USt.
- Kaution: 6 Bruttomonatsmieten (auch als Bankgarantie möglich)
- Mindestmietdauer: ab 5 Jahre
- Langfristiger Mietvertrag erwünscht
- Verlängerungsoption sowie Kündigungsverzicht nach Vereinbarung möglich

Weitere Detailinformationen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins erhalten Sie gerne nach schriftlicher Kontaktaufnahme.

KONTAKT

VIVIAMO Immobilien GmbH

Michael Honetschläger

staatl. gepr. Bauträger / Immobilienmakler

Mobil: +43 (0) 650 999 85 03

Mail: m.honetschlaeger@viviamo.at

Web: www.viviamo.at

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer **nur Anfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Kontaktdaten wie der Anschrift, Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können**. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt. Alle angegebenen Informationen wurden nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die von Eigentümerseite oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden, kann keine Haftung übernommen werden und diese sind daher ohne Gewähr!

Wir weisen ebenfalls darauf hin, als Doppelmakler tätig zu sein. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <3.500m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap