

**Großzügige Büro- bzw. Geschäftsfläche in frequentierter Lage von Wels zu vermieten!**



Fläche I

**Objektnummer: 6271/23196**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Nutzfläche:</b>	330,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 198,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.895,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.668,74 €
<b>Betriebskosten:</b>	773,74 €
<b>USt.:</b>	533,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

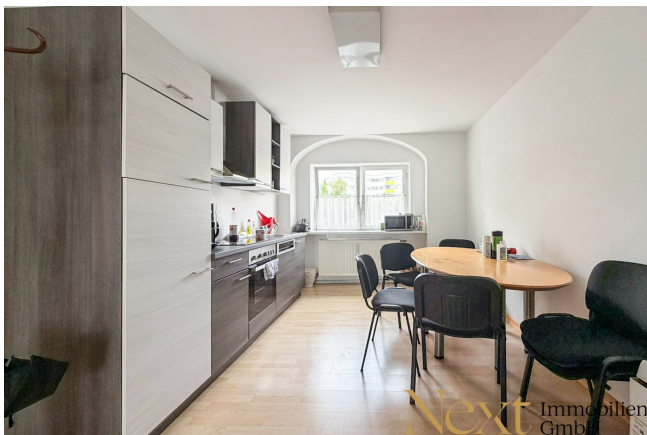


**Hannah Wörister**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 92

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









## Objektbeschreibung

Ansprechende Büro- bzw. Geschäftsfläche mit Schaufensterfront in frequentierter Lage von Wels zu vermieten!

Diese ca. 330m<sup>2</sup> große, teils klimatisierte Büro- bzw. Geschäftsfläche befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Objekts in guter Lage von Wels und eignet sich ideal für Büro-, Dienstleistungs- oder Geschäftszwecke.

Die hervorragende Frequenzlage ermöglicht optimale Werbemöglichkeiten an den großzügigen Schaufensterflächen sowie an der Fassade des Objekts.

Die Fläche überzeugt zudem durch ihre gute Erreichbarkeit sowie die Nähe zur Welser Innenstadt und zu wichtigen Verkehrsanbindungen. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich im unmittelbaren Umfeld und sorgen für eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Zusätzlich können direkt beim Objekt fünf Parkplätze zu je € 35,00 netto zzgl. 20% USt pro Monat angemietet werden.

### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 1.895,00 zzgl. 20% USt

(Sollten seitens des Mieters Sanierungsmaßnahmen gewünscht werden, ist der Hauptmietzins abhängig vom Umfang der Arbeiten neu zu vereinbaren.)

- Betriebskosten monatl. netto: € 773,74 zzgl. 20% USt

- Heizkosten-Akonto monatl. netto: € 768,92 zzgl. 20 % USt (Abrechnung erfolgt verbrauchsabhängig über die Hausverwaltung)

Stromkosten werden je nach Verbrauch direkt mit dem Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Beziehbar ab: sofort

Kautions: 3 BMM

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die MieterIn selbst Sorge zu tragen. 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 Bruttomonatsmiete zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap