548 m² neuwertige, voll ausgestattete barrierefreie XXL-Büro-/Geschäftsfläche in den Dragoner Höfen Wels mit weitreichendem Mitgestaltungsfreiraum!

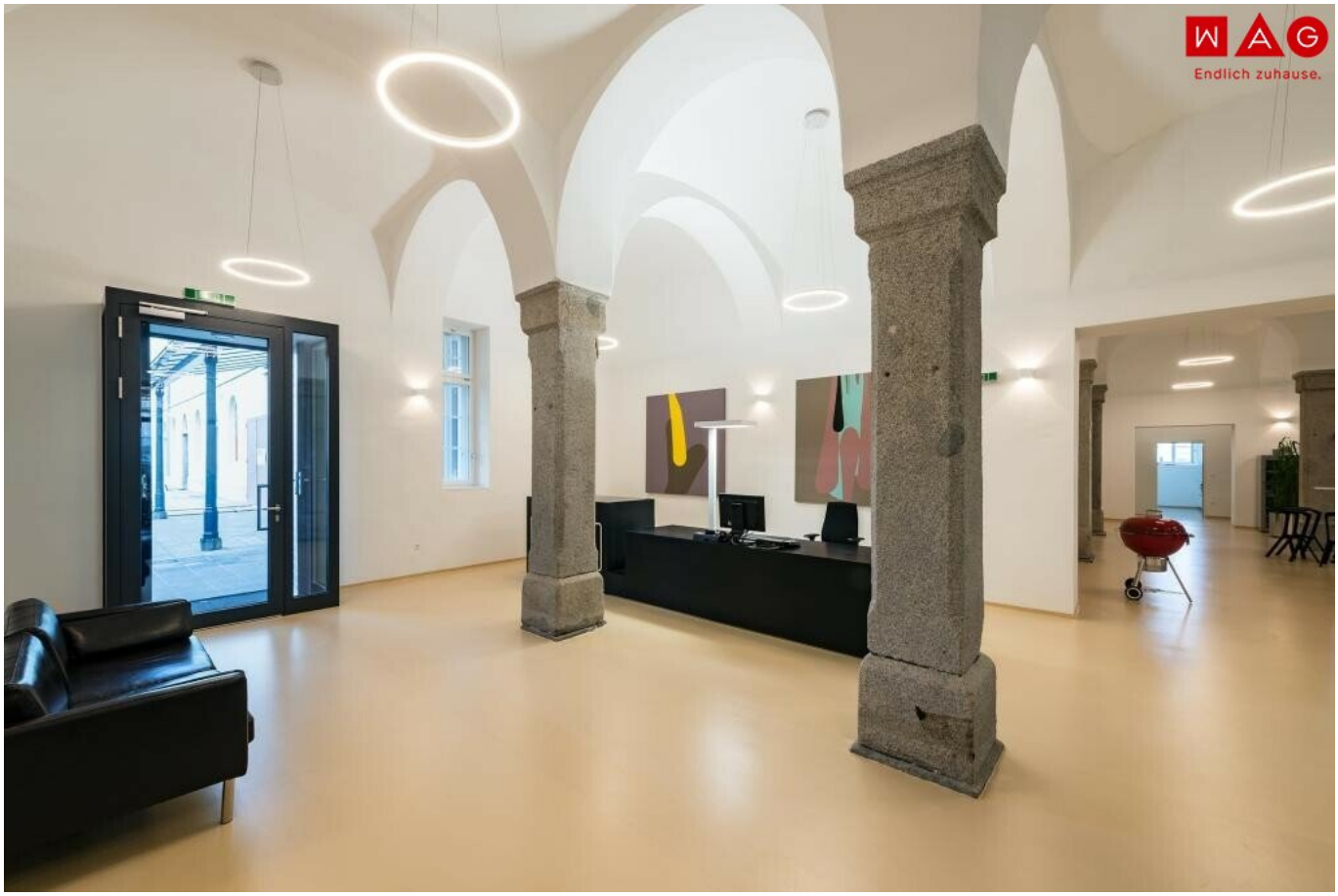


Bild 17

Objektnummer: 6650/25405

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Nutzfläche:	548,24 m²
Lagerfläche:	69,00 m²
Bürofläche:	548,24 m²
Zimmer:	20,50
WC:	2
Stellplätze:	10
Heizwärmebedarf:	85,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,81
Kaltmiete (netto)	7.099,44 €
Kaltmiete	8.181,59 €
Miete / m²	12,95 €
Betriebskosten:	1.082,15 €
USt.:	1.636,32 €

Ihr Ansprechpartner

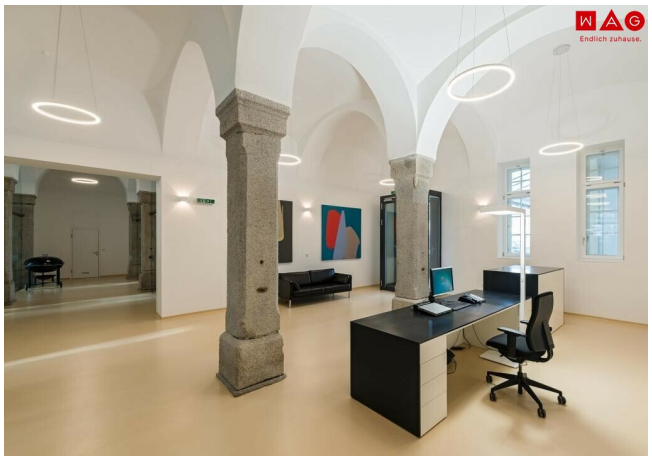


Christoph Bachhuber

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.
Mörikeweg 6
4025 Linz

T +43 50 338 1334
H +4366488129958

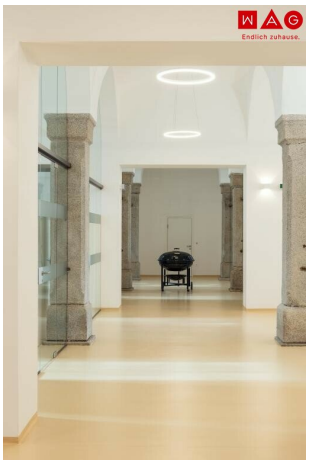




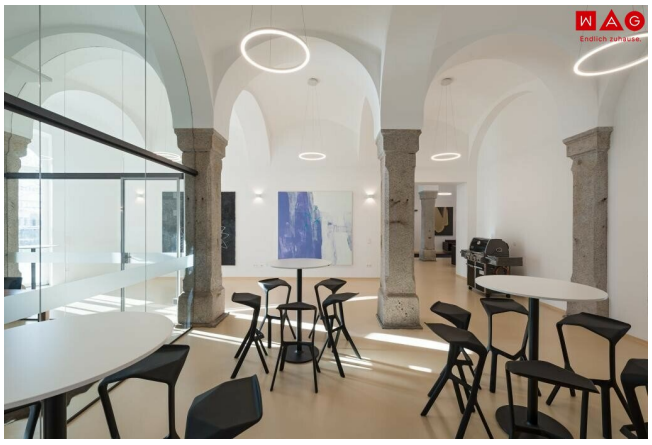








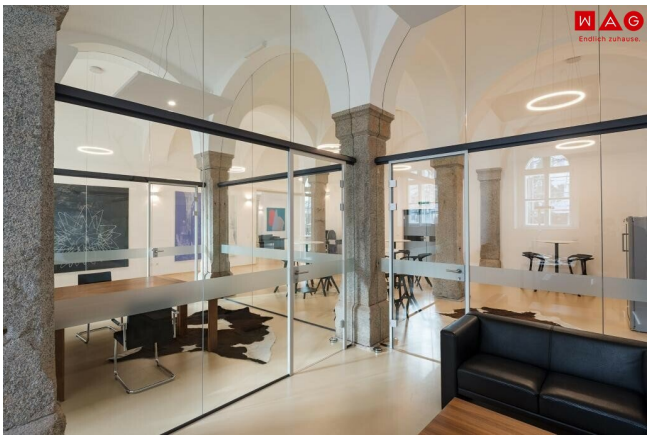

Endlich zuhause.

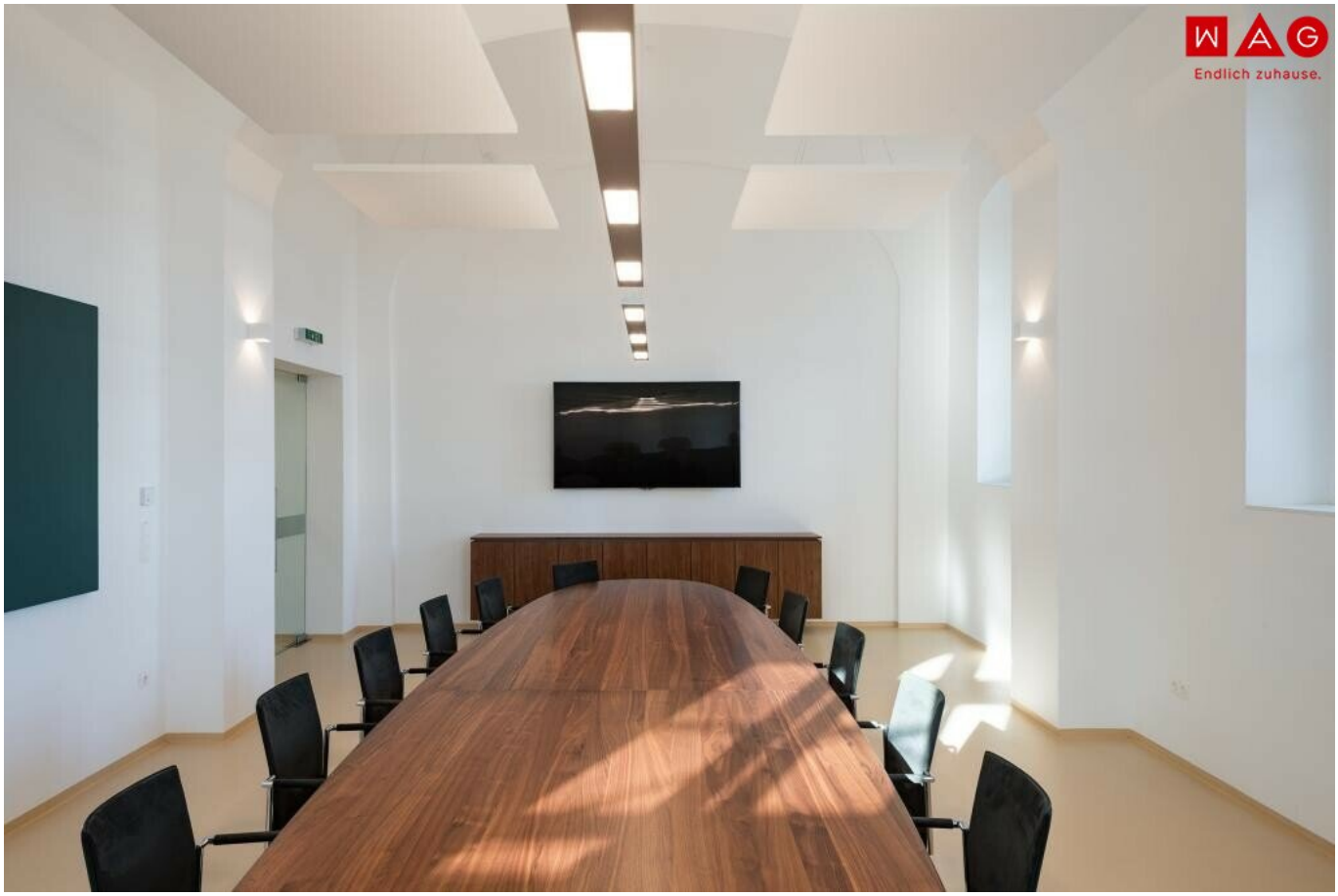


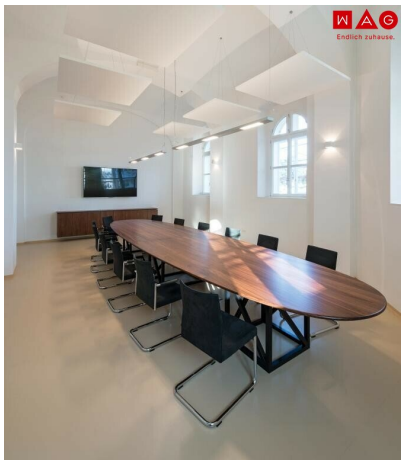










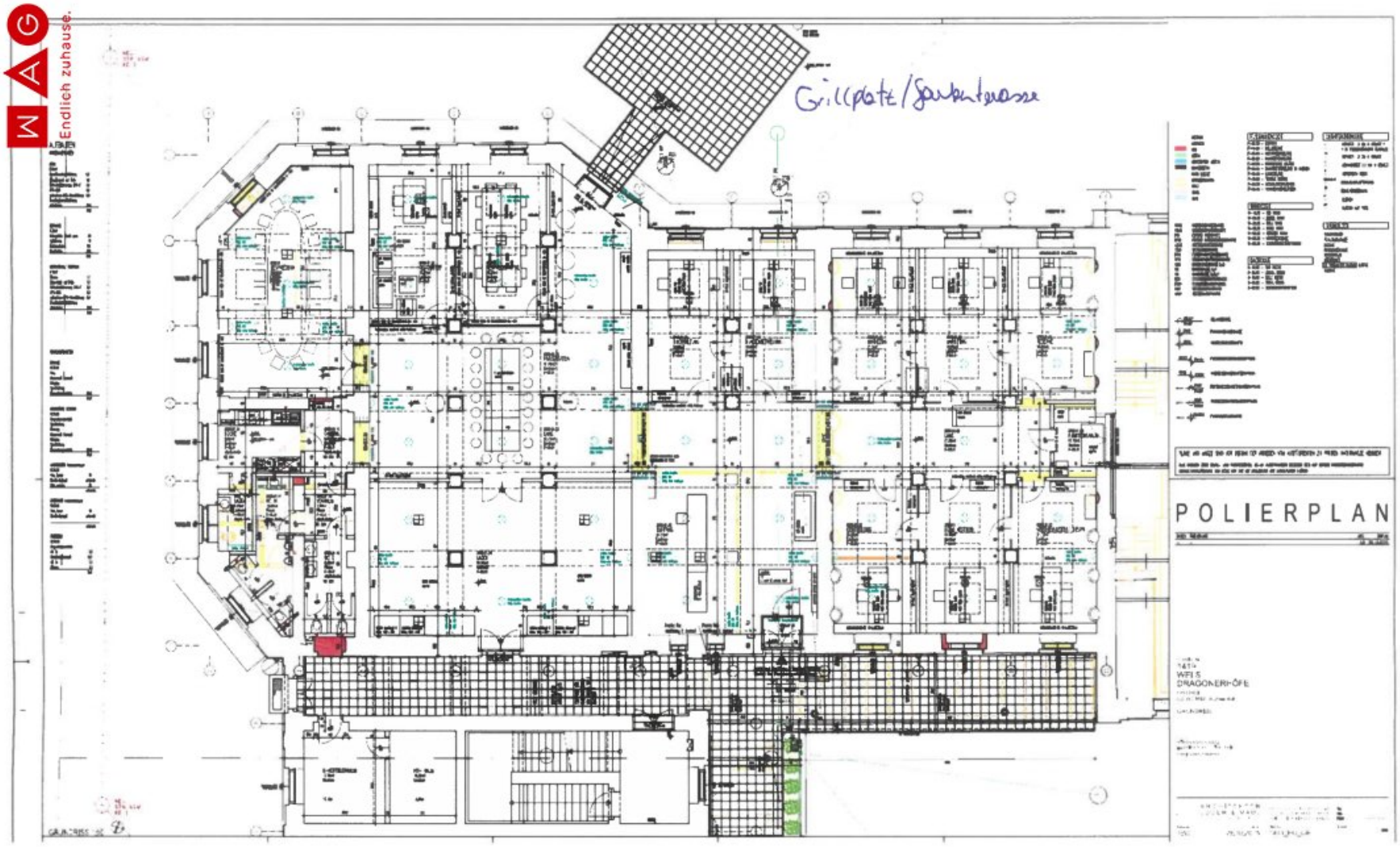








WAG
Endlich zuhause.


Grillplatz/Spielwiese
POLIERPLAN
548,24 m² Büroflächen

Objektbeschreibung

Großzügige Büro- und Geschäftsfläche mit kompletter Ausstattung, Parkplätzen und Lagerfläche – ab 01.01.2027 zu mieten!

In den **Dragoner Höfen Wels, Kienzlstraße 17**, steht ab **01.01.2027** eine großzügige und neuwertige **Büro-/Geschäftsfläche mit ca. 548,24 m²** zur Vermietung.

Die im **Erdgeschoss und hofseitig** gelegene Fläche überzeugt durch ihre funktionale Raumaufteilung, die bereits vorhandene hochwertige Ausstattung und das besondere Ambiente der historischen Dragoner Höfe.

Die Fläche auf einen Blick

- ca. **548,24 m² Nutzfläche**
- **Erdgeschoss**, hofseitiger Zugang
- mehrere **Einzelbüros**
- **Besprechungsräume**
- **Barrierefrei**
- großzügiger **Empfangsbereich**
- getrennte **Damen- und Herren-WCs**
- **Teeküche und Aufenthaltsbereich**
- **Internet-/Netzwerkverkabelung vorhanden**
- **Fußbodenheizung**

- Beheizung über **Fernwärme**
- **neuwertiger Zustand**
- Baujahr **2016**
- **komplett ausgestattet** – Büromöbel, Teeküchen, Empfang und Beleuchtung sind bereits vorhanden
- **Eigener Grillplatz im Garten**

Damit eignet sich die Fläche ideal für unterschiedlichste Nutzungen, beispielsweise als **Bürostandort, Praxis, Ordination, Studio, Geschäftslokal oder für andere gewerbliche Zwecke**. Auch der Standort Dragoner Höfe selbst bietet aufgrund seiner Struktur und Lage gute Voraussetzungen für unterschiedliche Branchen.

Parkplätze & Lagerfläche

Zur Fläche können **bis zu 10 Freiparkplätze (oder auch mehr)** angemietet werden:

- **€ 20,00 je Parkplatz exkl. USt.**

Zusätzlich steht **1 Lagerfläche bzw. Einzelgarage** mit ca. 70 m² zur Verfügung:

- **€ 521,00 monatlich**
- inklusive Betriebs- und Verwaltungskosten
- exkl. USt.

Mietkonditionen

Gesamtmiete inkl. Betriebs- und Verwaltungskosten: € 8.181,59 monatlich

davon:

- Betriebs- und Verwaltungskosten: **€ 1.082,15**

Verfügbar ab: 01.01.2027

Besondere Lage – Dragoner Höfe Wels

Die Dragoner Höfe befinden sich in einem etablierten Gewerbe- und Industriegebiet westlich des Welser Stadtzentrums. Die denkmalgeschützte ehemalige Dragonerkaserne bietet ein außergewöhnliches Umfeld mit historischen Gebäudestrukturen und hofartigen Anlagen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die Westausfahrt sowie die A25 mit Anschluss an die Westautobahn sind gut erreichbar, ebenso die A8 Innkreisautobahn. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die Linien 2 und 13 gegeben.

Eine seltene Gelegenheit für Unternehmen, die eine großzügige, bereits vollständig ausgestattete Fläche suchen und gleichzeitig Wert auf eine besondere Arbeits- und Geschäftsadresse legen.

Besichtigung nach Vereinbarung.

Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer Website.

Zur WAG-Immobiliensuche: SUCHE

Zur WAG-Wohnungsanmeldung: Wohnungsanmeldung

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an! Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap