



IHR INDIVIDUELLES IMMOBILIEN ANGEBOT

TOP BÜRO/PRAXISFLÄCHE IN WELS * * *

ERSTBEZUG * * *

ADRESSE: 4600 WELS



DETAILINFORMATIONEN

NUTZFLÄCHE	ca. 72,12 m ²
KELLERFLÄCHE	ca. 3,83 m ²
ZIMMER	1
NUTZUNGSART	Gewerbe
BEZIEHBAR	nach Absprache
HEIZUNG	Fernwärme, Fußbodenheizung
BAUART	Neubau
ZUSTAND	Erstbezug
BAUJAHR	2025
GÜLTIG BIS	27.04.2032
HWB	33 kWh/m ² a
HWB KLASSE	B
FGEE	0,74
FGEE KLASSE	A



KOSTEN

KAUFPREIS
216.360,00 €

BETRIEBSKOSTEN INKL. 0% UST
180,30 €

PROVISION
Provision bezahlt der Abgeber.

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

ADRESSE: 4600 WELS

Top Büro/Praxisfläche in Wels * * * Erstbezug * * *

Diese Immobilie bietet Ihnen auf insgesamt 72.12m² genügend Platz für Ihre geschäftlichen Aktivitäten. Der Kaufpreis für dieses Objekt beträgt 230.784,00 € und bietet Ihnen somit ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis. Durch den Erstbezug haben Sie die Möglichkeit, Ihre neue Büro- oder Praxisfläche ganz nach Ihren Bedürfnissen und Vorstellungen zu gestalten. Die Ausstattung dieser Immobilie lässt keine Wünsche offen. Durch die moderne und umweltfreundliche Fernwärme sowie die effiziente Fußbodenheizung können Sie Ihre Arbeitsräume ganzjährig optimal temperieren. Die Tiefgarage bietet Ihnen nicht nur Schutz für Ihr Fahrzeug, sondern auch ein bequemes und sicheres Parken. Die Rollläden an den Fenstern sorgen für ausreichend Privatsphäre und Sonnenschutz. Das Flachdach sowie die Doppel- und Mehrfachverglasung garantieren eine hohe Energieeffizienz und senken somit Ihre Nebenkosten. Die solide Ziegelbauweise sorgt für eine langlebige und wertbeständige Immobilie.

Raumaufteilung

- Büro/Praxisraum

Lage

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses in der Stadt Wels. In der direkten Umgebung befinden sich verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie zum Beispiel ein Arzt, eine Apotheke, eine Klinik und ein Krankenhaus. Auch eine Schule und ein Kindergarten sind in der Nähe zu finden. Für Studierende bietet die nahe gelegene Universität ideale Wohnmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden, darunter ein Supermarkt und eine Bäckerei. Die Verkehrsanbindung ist optimal. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür und der Bahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 386 26 80 zur Verfügung. Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer). Explizit weisen wir daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Haben Sie die richtige Immobilie noch nicht gefunden?

Dann registriere dich hier: <https://girkinger-immobilien.at/suchagent/#section-2-113717>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4600 WELS



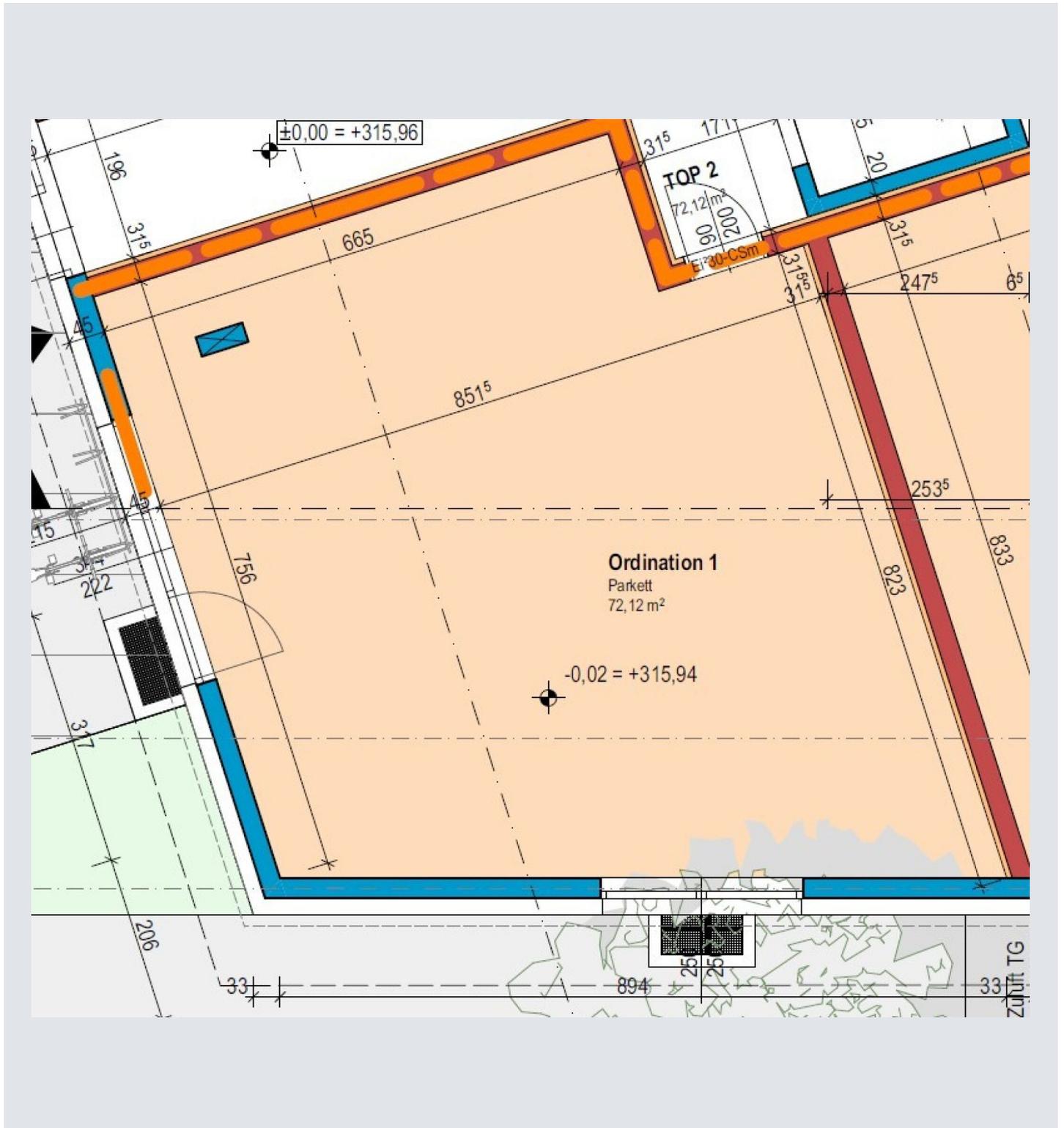
WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4600 WELS



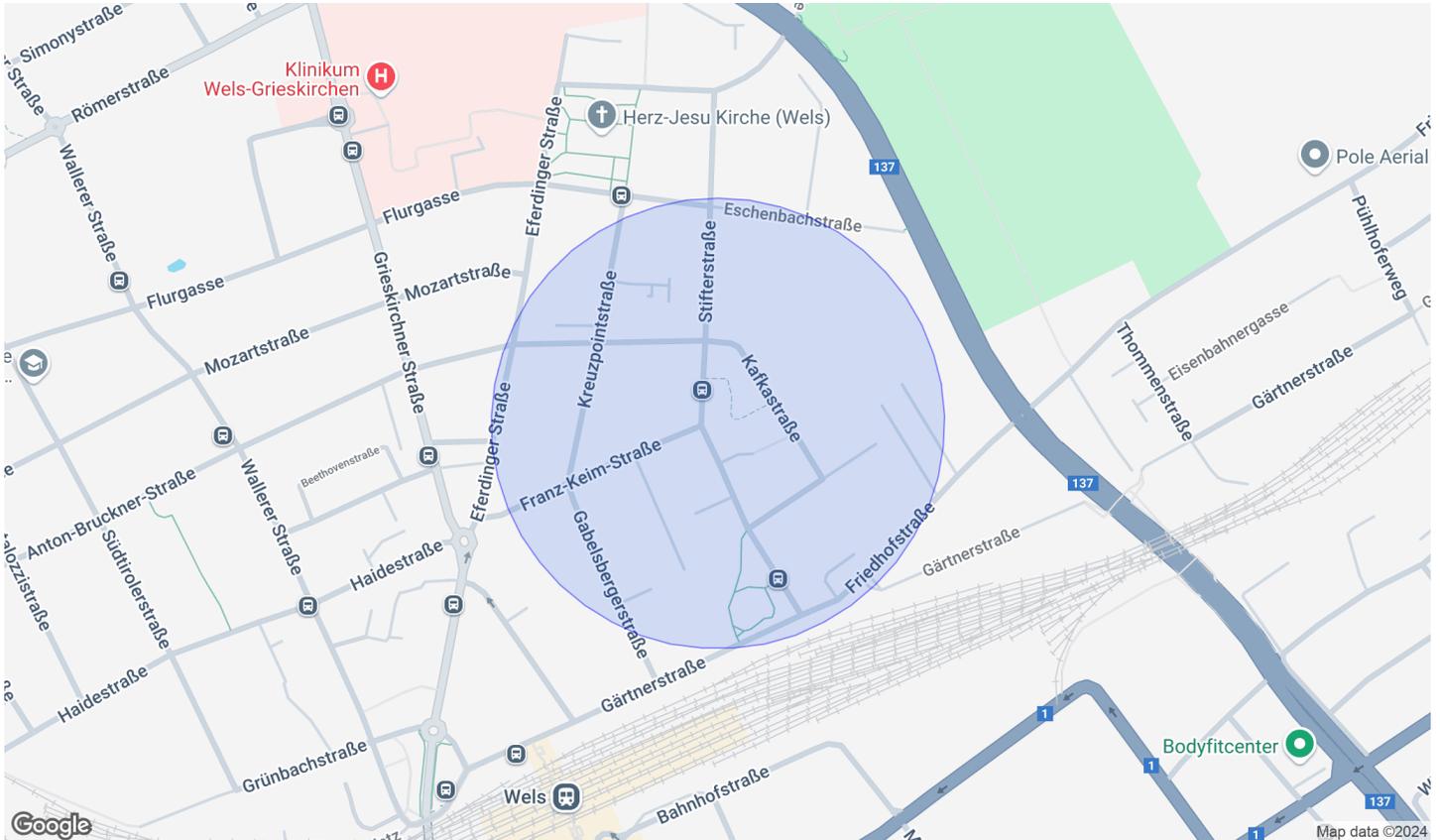
WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4600 WELS



LAGE

ADRESSE: 4600 WELS



INFRASTRUKTUR / ENTFERNUNGEN (POIS)

Gesundheit		Kinder & Schulen	
Arzt	500 m	Schule	500 m
Apotheke	500 m	Kindergarten	1.000 m
Klinik	1.000 m	Universität	1.000 m
Krankenhaus	1.000 m	Sonstige	
Nahversorgung		Bank	500 m
Supermarkt	500 m	Geldautomat	500 m
Bäckerei	500 m	Post	500 m
Einkaufszentrum	2.000 m	Polizei	1.500 m
Verkehr			
Bus	500 m		
Autobahnanschluss	2.000 m		
Bahnhof	1.000 m		
Flughafen	1.500 m		

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap