



IHR INDIVIDUELLES IMMOBILIEN ANGEBOT

NEUE BÜRO/PRAXISFLÄCHE IN WELS * * *

ERSTBEZUG * * *

ADRESSE: 4600 WELS



DETAILINFORMATIONEN

NUTZFLÄCHE	ca. 66,13 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
198.390,00 €

BETRIEBSKOSTEN INKL. 0% UST
165,32 €

PROVISION
Provision bezahlt der Abgeber.

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

ADRESSE: 4600 WELS

Neue Büro/Praxisfläche in Wels * * * Erstbezug * * *

Hier erwartet Sie ein Erstbezug, der Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihre Räumlichkeiten ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten. Die Immobilie befindet sich in einem modernen Gebäude mit Flachdach und ist durch die Verwendung von Ziegelbauweise äußerst solide und langlebig. Diese Qualität spiegelt sich auch in der energetischen Ausstattung wider. Die Fernwärmeversorgung und die Fußbodenheizung sorgen für eine behagliche Wärme in den Räumlichkeiten und helfen Ihnen dabei, Ihre Energiekosten niedrig zu halten. Ein weiteres Highlight ist die Tiefgarage, die Ihnen nicht nur bequemen Parkraum bietet, sondern auch die Möglichkeit, Ihre Besucher trockenen Fußes in Ihre Räumlichkeiten zu begleiten. Die Doppel- oder Mehrfachverglasung der Fenster sowie die Rollläden sorgen für eine angenehme und ruhige Arbeitsatmosphäre, in der Sie sich voll und ganz auf Ihre Arbeit konzentrieren können.

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



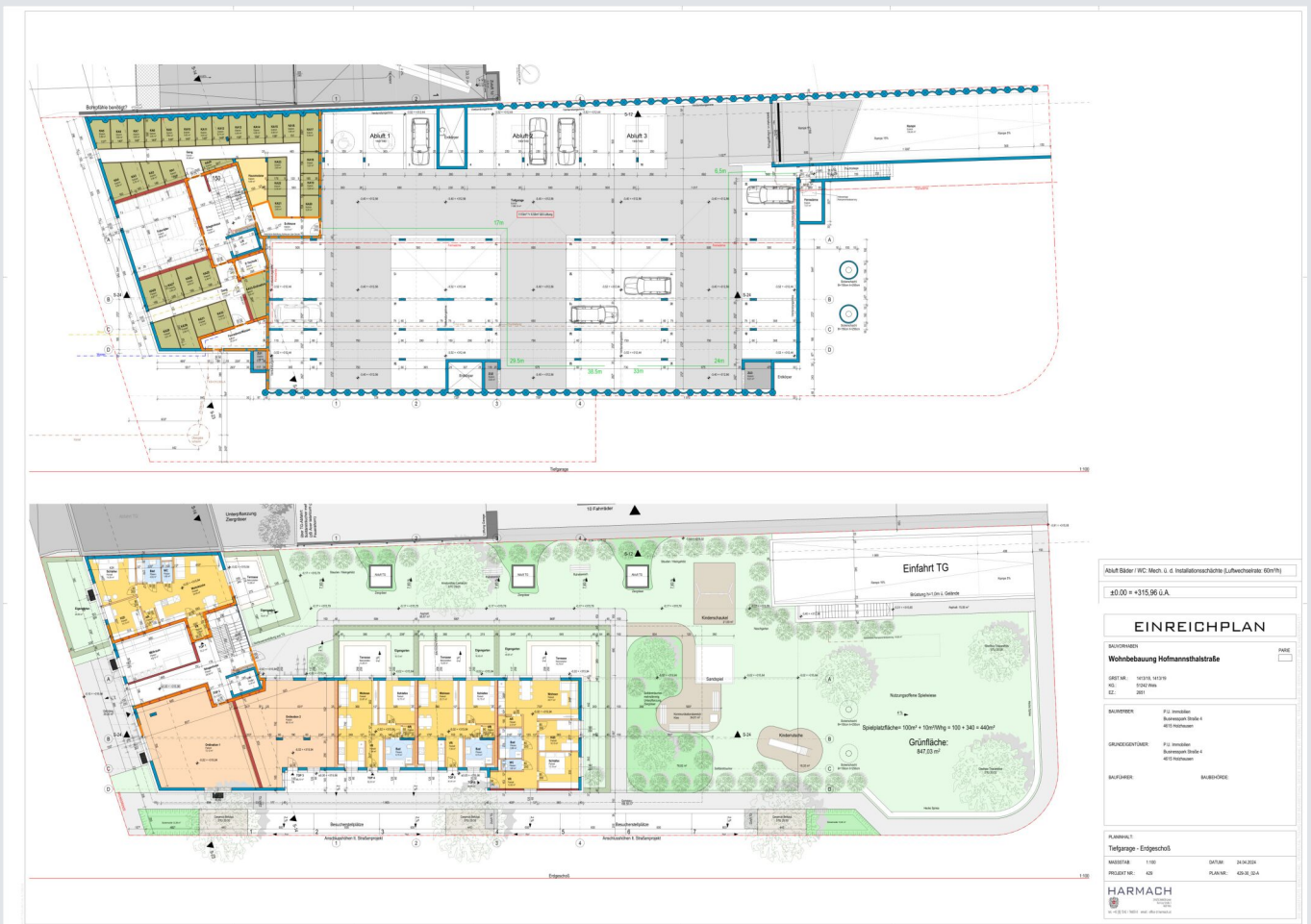
WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4600 WELS



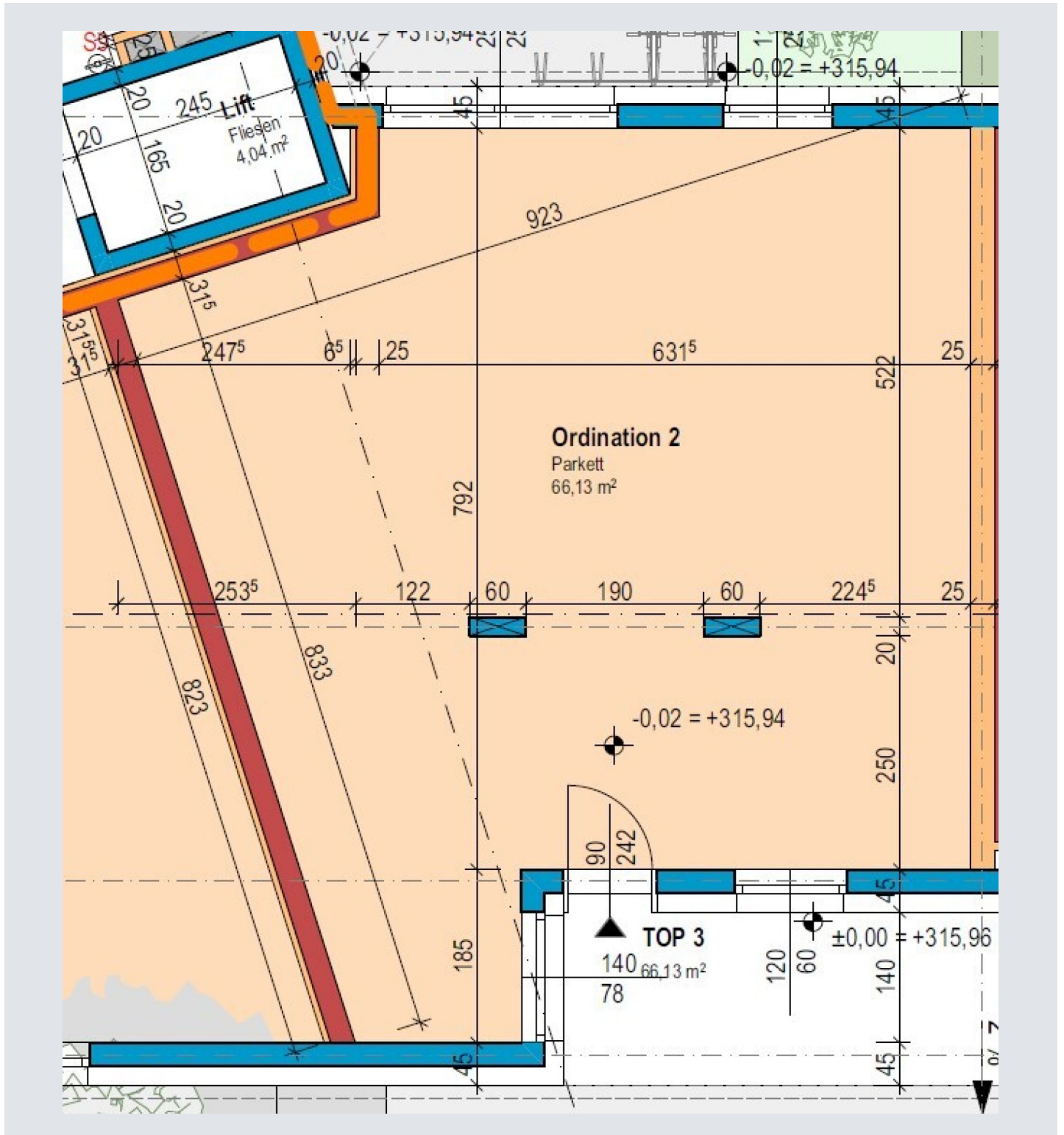
WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4600 WELS



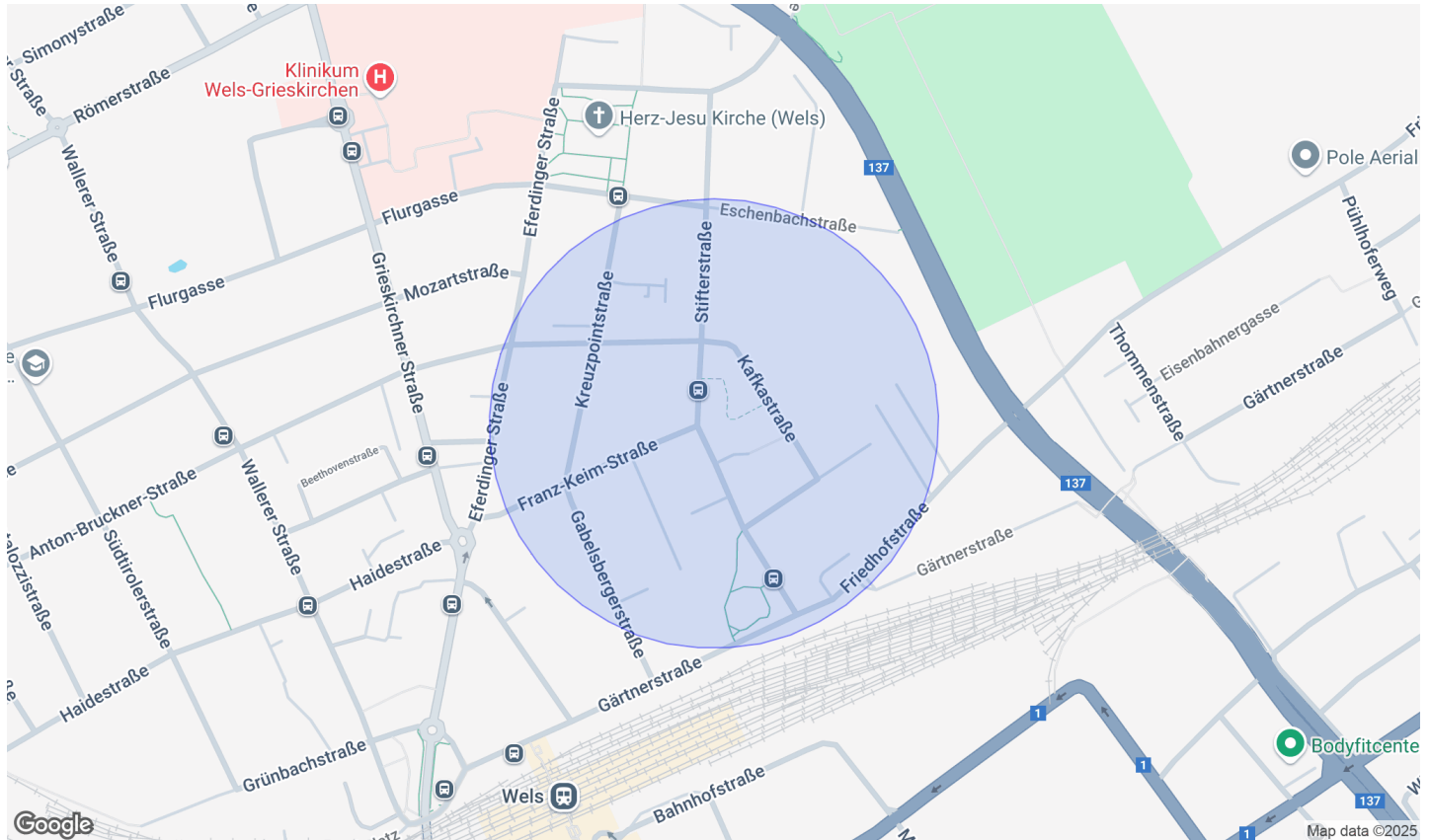
WEITERE PLÄNE

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