

**Exklusive Bürofläche für ca. 65 Arbeitsplätze im WDZ 5 im Zentrum von Wels/Lichtenegg zu vermieten!**



Aufenthaltsraum mit Küche

**Objektnummer: 6271/16610**

**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>Baujahr:</b>          | 2002                        |
| <b>Zustand:</b>          | Neuwertig                   |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 861,98 m²                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>C</b> 60,50 kWh / m² * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 10.343,76 €                 |
| <b>Kaltmiete</b>         | 12.520,30 €                 |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 2.176,54 €                  |
| <b>USt.:</b>             | 2.504,06 €                  |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                             |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannah Wörster**

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









## Objektbeschreibung

Attraktive Bürofläche im "Industrial Style" mit idealer Verkehrsanbindung in Wels/Lichtenegg zu vermieten!

Das Objekt erstreckt sich über das gesamte 2. Obergeschoß des WDZ 5 im Welser Stadtteil Lichtenegg.

Mittels Lift gelangt man barrierefrei direkt in die Bürofläche.

Die erstklassige ca. 861,98m<sup>2</sup> große Bürofläche zeichnet sich durch eine optimal durchdachte Raumaufteilung mit klimatisierten Räumlichkeiten, Sonnenschutz und eine ideale Verkehrsanbindung aus.

Die Fläche bietet diverse Großraum- und Mehrpersonenbüros, Besprechungszimmer, Aufenthaltsräume, (Tee-)küchen sowie getrennte Damen- und Herrentoilette samt Dusche und Behinderten WC.

Die aktuelle Raumaufteilung ist in den Plänen ersichtlich, die wir Ihnen auf Anfrage gerne übermitteln.

Bei Bedarf könnte die Bürofläche ev. in 2 Büroeinheiten unterteilt werden.

Die bestehenden, hochwertigen Büromöbel können gegen Ablöse übernommen werden.

Ausreichend Parkplätze können je nach Verfügbarkeit angemietet werden.

### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 10.343,76 zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: € 2.176,54 zzgl. 20% USt
- Heizkosten-Akonto monatl. netto: € 484,87 zzgl. 20% USt

Die monatlichen Stromkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Aufgrund von fußläufig erreichbaren Bushaltestellen und der nahegelegenen Autobahnauffahrt kann Ihr zukünftiges Büro rasch und unkompliziert von Ihren potentiellen KundInnen und MitarbeiterInnen erreicht werden.

Die Vermittlung der Immobilie erfolgt in Zusammenarbeit mit der Westpark Immobilienmanagement GmbH!

Beziehbar: Anfang 2024  
Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

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 Bruttomonatsmieten 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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap