

**Attraktive Geschäftsfläche in Top Lage im Welser  
Stadtzentrum zu vermieten!**



Außenansicht

**Objektnummer: 6271/17218**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Nutzfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 85,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 1,06
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.480,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.570,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,00 €
<b>Heizkosten:</b>	120,00 €
<b>USt.:</b>	738,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Kristin Aichhorn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 380 12 67

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## Objektbeschreibung

Moderne und stilvolle Geschäftsfläche in der Welser Innenstadt (Fußgängerzone) zu vermieten!

Diese großzügige Geschäftsfläche von etwa 120m<sup>2</sup> befindet sich in bester Lage in Wels. Die exzellente Position in einer Seitenstraße der Hauptgeschäftsstraße gewährleistet eine hohe Kundenfrequenz.

Bereits vorhanden sind vier Umkleidekabinen, welche bestehen bleiben können. Es besteht natürlich auch die Chance, die Fläche nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Zusätzlich bietet die Fläche ein eigenes Lager, ein Büro sowie einen Keller.

Die attraktive Lage - neben dem bekannten "Stammhaus Café/Confiserie Urbann", dem "Schwarzen Dackel" und anderen beliebten Geschäften - sowie die flexible Gestaltungsmöglichkeit im Innenbereich machen diese Gewerbefläche zu einem idealen Standort für verschiedene Geschäftsideen.

### KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl. netto: € 29,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: € 90,00 zzgl. 20% USt (exkl. Strom und Müll)
- Heizkosten-Akonto monatl. netto: € 120,00 zzgl. 20% USt
- = GESAMTKOSTEN monatl. netto: € 3.690,00 zzgl. 20% USt

Stromkosten werden je nach Verbrauch monatlich vom Versorger abgerechnet.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap