

**Repräsentative , altehrwürdige Räumlichkeiten für Ihr  
Büro/Kanzlei!**



Titelbild

**Objektnummer: 3465\_402**

**Eine Immobilie von RE/MAX Dein Daheim**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	ca. 1905
<b>Nutzfläche:</b>	213,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	213,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	8,76 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 181,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.873,64 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.990,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.394,70 €

## Ihr Ansprechpartner



### Ronald Lechner

RE/MAX Dein Daheim  
Pfarrgasse 34 /2  
4600 Wels

H +43 7242 214 047

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Sie überlegen  
Ihre Immobilie  
zu verkaufen?  
Wir machen  
das täglich.



Kostenlose Marktwertschätzung\*  
bei Ihrem RE/MAX-Dein Daheim Experten  
[remax-deindaheim.at](http://remax-deindaheim.at)

**07242 / 21 40 47**  
office@remax-deindaheim.at, Pfargasse 34, 4600 Wels

\*Wertberichtung ist ein geschätztes Preisangebot für Immobilien. Der Wertberichtung kann nicht als Kaufpreis verbindlich sein. Der Kaufpreis kann höher oder niedriger sein. RE/MAX ist eine eingetragene Marke der RE/MAX Holdings, Inc.











## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach repräsentativen Räumlichkeiten für Ihre Kanzlei/Büro? Dann lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen!

Diese großzügige, repräsentative Altbauwohnung befindet sich im beliebten Villenviertel von Wels und verfügt über eine Nutzfläche von ca. 213 m<sup>2</sup>, gelegen im 1. Stock einer altehrwürdigen Villa aus dem Jahre 1905.

Die Räumlichkeiten bestechen mit hellen, lichtdurchfluteten ca. 3,3 m hohen Räumen und schönen Parkettböden.

Schon das Betreten ist von beeindruckender Großzügigkeit und Eleganz geprägt. Es stehen Ihnen 6 Räume, zum Teil mit Flügeltüren, zwei Bäder (einmal mit Dusche und WC und einmal mit Badewanne und Dusche, eine große Küche und ein separates WC zur Verfügung.

Als eine ideale Residenz für Ihr Büro/Kanzlei sind die Räumlichkeiten bestens geeignet.

Ein absolutes Highlight ist die große Terrasse welche Pausen oder auch Besprechungen im gemütlichen Ambiente verspricht.

Die zum Teil großen Flügeltüren, die hohen Räume und das Haus selbst geben das Gefühl einer längst vergessenen, historischen Zeit.

Ein Kellerabteil und zwei Außenabstellplätze runden dieses Angebot ab.

Strom und Fernwärme sind vom Mieter selbst anzumelden und direkt mit dem Energieanbieter zu verrechnen - sind nicht in den Betriebskosten enthalten!

Diese altehrwürdige Räume bieten Ihnen viele Möglichkeiten, welche wir gerne bei einer unverbindlichen Besichtigung vor Ort besprechen können. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN - GERNE SENDEN WIR IHNEN EIN KOSTENLOSES DETAILANGEBOT MIT WEITEREN INFORMATIONEN ZU.**

Bitte beachten Sie, dass es sich bei diesem Angebot (Objekt und Mietpreis) um kein verbindliches Angebot handelt. Eine Einigung über das Objekt und den Mietpreis kann ausschließlich in schriftlicher Form zwischen dem Auftraggeber und dem Interessenten erzielt werden. Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt

wurden. Irrtümer, Druckfehler, Zwischenverkauf und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Wir möchten an dieser Stelle auf unsere Doppelmaklertätigkeit gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz hinweisen. Grundriss-Darstellungen sind keine Bestandspläne, haben keinen Maßstab und können Verzerrungen aufweisen. Eventuell dargestellte Einrichtungen auf Plänen und Bildern sind nicht verbindlich. Dient nur der Übersicht. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1990	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	404,7	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	478,94	

---

Gesamtbetrag	€	2873,64
--------------	---	---------

---

Heizwärmebedarf: 181.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse E

Heizwärmebedarf:

Für weitere Fragen oder eine gemeinsame Besichtigung steht Ihnen Hr. Lechner unter der Nummer 07242-214047 gerne zur Verfügung.

Reden Sie mit uns, wir liefern Ergebnisse...