



#0004003486

## Praxisfläche mit Wohnung in gut frequentierter Lage

4600 Wels



Mietpreis:

Auf Anfrage

Nutzfläche:

380,00 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Hannes Ziegelböck

Immobilienmakler - Baulandentwicklung

Real-Treuhand Immobilien

[ziegelboeck@raiffeisen-immobilien.at](mailto:ziegelboeck@raiffeisen-immobilien.at)

+43 676 8142 7722

+43 50 6596 8029





## BESCHREIBUNG

Zentrale Lage mit sehr guter Infrastruktur und Nähe zum Bahnhof! Durch die große Nutzfläche im Erd- und Obergeschoß bietet sich die Möglichkeit Arbeiten und Wohnen in einer Liegenschaft zu vereinen! Aufgrund der Vielzahl an Ordinationszimmern im Erdgeschoß und der ausreichenden Parkflächen vor dem Haus bietet sich eine Gemeinschaftspraxis für Ärzte/innen und Physiotherapeut/innen hervorragend an. Zusätzlich dazu besteht noch genügend Platz für, zum Beispiel, Trainings- und Gymnastikräume. Des Weiteren kann die Fläche auch als Bürostandort genutzt werden. Barrierefreiheit kann hergestellt werden.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Gewerbeimmobilie
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	10 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Nutzfläche ca. 380 m<sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	25.10.2023
Gültig bis	24.10.2033
HWB-Wert (kWh/m <sup>2</sup> /a)	192,00
HWB Klasse	 E
fGEE Wert	1,81
fGEE Klasse	 D



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### GESAMTKOSTEN

Mieter-Provision	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
Kaution	3 Bruttomonatsmieten

Nettomiete exkl. Ust. € 3.250,-- (je nach Nutzung + 10% oder + 20% Ust.)

Netto Betriebskosten exkl. Ust. € 760,--



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Gesundheit

< 500m: Dr.Med. Franz Hummer

< 500m: Schutzengel-Apotheke

#### Sonstiges

< 500m: Oberbank

< 500m: Turmol

#### Öffentliche Einrichtung

< 500m: Polizeiinspektion Neustadt

< 500m: Wels Eferdinger Straße

#### Verkehrsanbindung

< 500m: P+R Grünbachstraße



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[4003486\\_Objektbeschreibung](#)

