



#0004003486

## Praxisfläche mit Wohnung in gut frequentierter Lage

4600 Wels



Rent: On request

Usage Area: 380,00 m<sup>2</sup>

### YOUR CUSTODIAN



Hannes Ziegelböck  
Immobilienmakler - Baulandentwicklung  
Real-Treuhand Immobilien  
ziegelboeck@raiffeisen-immobilien.at  
+43 676 8142 7722  
+43 50 6596 8029





## DESCRIPTION

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.

**FITTINGS AND PROPERTIES****PROPERTIES**

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Category   | Commercial Property  |
| Usage Type | Commercial           |
| Sales Type | Rent                 |
| Heating    | Central Heating: Gas |
| Car Spaces | 10 x Open            |

**AREAS**

Usage Area ca. 380 sqm

**ENERGY CERTIFICATE***Available*

|                                   |                                                                                       |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Energy Certificate Date           | 25.10.2023                                                                            |
| Valid until                       | 24.10.2033                                                                            |
| HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a) | 192,00                                                                                |
| HWB Class                         |  E |
| fGEE Value                        | 1,81                                                                                  |
| fGEE Class                        |  D |



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### TOTAL

|                 |                                    |
|-----------------|------------------------------------|
| Commission Rent | 3 gross monthly rents plus 20% VAT |
| Deposit         | 3 gross monthly rents              |

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

Netto Betriebskosten exkl. Ust. € 760,--



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

### INFRASTRUCTURE

#### Health

< 500m: Dr.Med. Franz Hummer

< 500m: Schutzengel-Apotheke

#### Other

< 500m: Oberbank

< 500m: Turmol

#### Public Institution

< 500m: Polizeiinspektion Neustadt

< 500m: Wels Eferdinger Straße

#### Transport

< 500m: P+R Grünbachstraße



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[4003486\\_Objektbeschreibung auf Anfrage](#)

