

Inserat ID: 181765

erstellt am : 29.10.2025

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:654.11€

Straße:

4600 Wels

Oberösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Hannah Wörister

Tel: +43 664 401 98 92

woerister@nextimmobilien.at

Nutzfläche: 47.43m<sup>2</sup>

## Klimatisierte Praxis-/Bürofläche im WDZ 9 im Zentrum von Wels/Lichtenegg zu vermieten!



Großzügige Praxis-/Bürofläche mit idealer Verkehrsanbindung in Wels/Lichtenegg zu vermieten!

Das Objekt befindet sich im 1. Obergeschoß des WDZ 9 im Welser Stadtteil Lichtenegg und ist barrierefrei mittels Lift erreichbar.

Die attraktive ca. 47,43m<sup>2</sup> große Praxis- bzw. Bürofläche zeichnet sich durch eine top Raumaufteilung mit klimatisierten Räumlichkeiten und eine ideale Verkehrsanbindung aus.

### AUFTEILUNG:

- 2x Behandlungszimmer/Büros

- Empfang
- Teeküche
- Toilette

Aufgrund von fußläufig erreichbaren Bushaltestellen und dem nahegelegenen Autobahnknoten A8/A25 kann Ihr zukünftiges Büro rasch und unkompliziert von Ihren potentiellen KundInnen und MitarbeiterInnen erreicht werden.

Umliegende Nahversorger, Gastronomien und Bildungseinrichtungen garantieren eine ausgezeichnete Infrastruktur.

#### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: ? 11,50/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: ? 2,29/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Heizkosten-Akonto monatl. netto: ? 0,16/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt

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

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

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. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

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

Entfernungen: Gesundheit/Arzt &lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik

&lt;500m Krankenhaus &lt;2.500m Kinder &lt; Schulen/Schule

&lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;2.000m Nahversorgung/Supermarkt

&lt;500m Bäckerei &lt;1.500m Einkaufszentrum &lt;3.000m Sonstige/Bank

&lt;500m Geldautomat &lt;1.000m Post &lt;1.500m Polizei &lt;500m Verkehr/Bus

&lt;500m Autobahnanschluss &lt;2.000m Bahnhof &lt;1.000m Flughafen

&lt;4.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Nutzfläche: 47.43m<sup>2</sup>

hwbwert: 43.1m<sup>2</sup>

hwbklassse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 654.11€

Nebenkosten: 108.66€

## Kontaktinformationen

Vorname: Hannah

Nachname: Wörister

Tel.: +43 664 401 98 92

E-Mail: woerister@nextimmobilien.at