



Büroflächen in Wels

**BÜRO**



**LAGER**



**BÜRO**



## BÜROFLÄCHE - 1. OBERGESCHOSS

In zentraler Lage, in unmittelbarer Nähe des Welser Hauptbahnhofs, steht diese großzügige Bürofläche zur Miete bereit. Willkommen im Platform - 9 im OG in der Gärtnerstraße 9, Wels.

Im ersten Obergeschoss des Wirtschaftsgebäudes befindet sich ein großer heller Ge-

schäftsraum mit einer Fläche von ca. 246 m<sup>2</sup>. Der helle, offene Raum punktet mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und kann hervorragend entwickelt werden.

Die Fläche im ersten OG, präsentiert sich in einem hellen, lichtdurchfluteten und industriellen Design-Look mit hohen Räumen und

Säulen. Der große, offene Grundriss ermöglicht maximale Flexibilität und zahlreiche Anpassungsmöglichkeiten, die sich zum Beispiel für ein Büro oder Co-working Office exzellent eignen.



## BÜROFLÄCHE - 1. OBERGESCHOSS



Ein besonderes Highlight ist die dazugehörige Anlieferrampe im Innenhof der Liegenschaft. Ein Lastenlift transportiert auch große und sperrige Gegenstände nach oben und unten. Ein eigener Zugang ist über den Lastenlift oder über das Stiegenhaus direkt von der Vorderseite des Gebäudes gegeben. Ergänzend dazu befinden sich zugehörige WC-Anlagen direkt in der Geschäftsfläche im 1. Stockwerk.

Durch eine kreative Umnutzung der vorhandenen Strukturen, kombiniert mit den hohen Raumhöhen und hellen Räumen, lässt sich das Geschäftslokal einfach aufwerten, um Ihre Geschäftsidee optimal umzusetzen.

Eine Kombination aus hervorragender Lage, vorhandenen Parkmöglichkeiten und günstiger Miete macht diese Räumlichkeiten zu einem Business-Rohdiamanten mit besonderem Flair.

# ENTWICKLUNGS- & NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

**Wir haben einige Vorschläge  
für die vielseitige Nutzung  
der Fläche vorbereitet:**



## THE WAREHOUSE PLATFORM

Lager- und Produktionsräumlichkeiten, Kommissionierungslager, Spielzeuglager, sonstiger Bedarf.



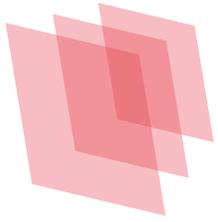
## THE OFFICE PLATFORM

Büro, Co-Working, Büro und Lager, Büro mit Produktion, Administration, etc.



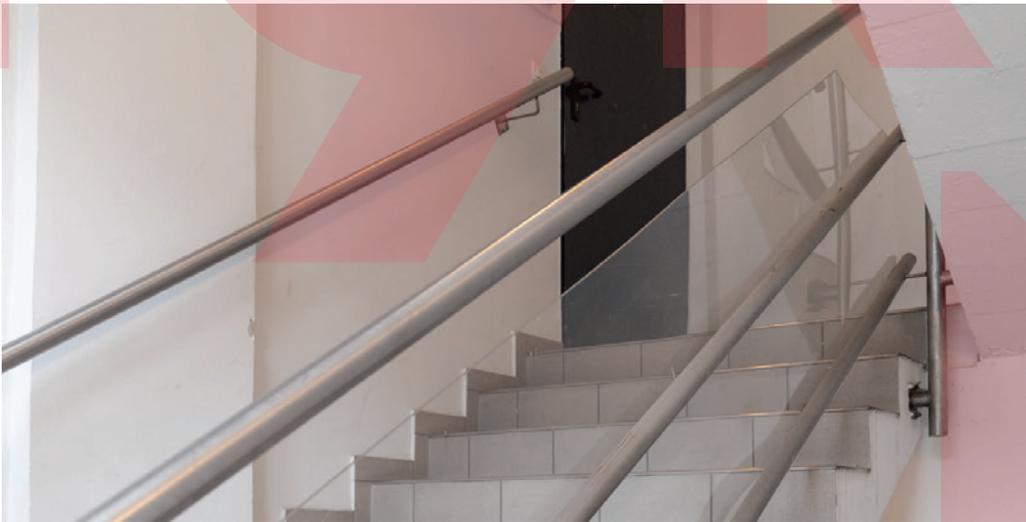
## THE SPORTS PLATFORM

Polefitness, Crossfit, Fitnessstudio, Boxen, Multisportzentrum (auch teilbar), Tanzstudio.

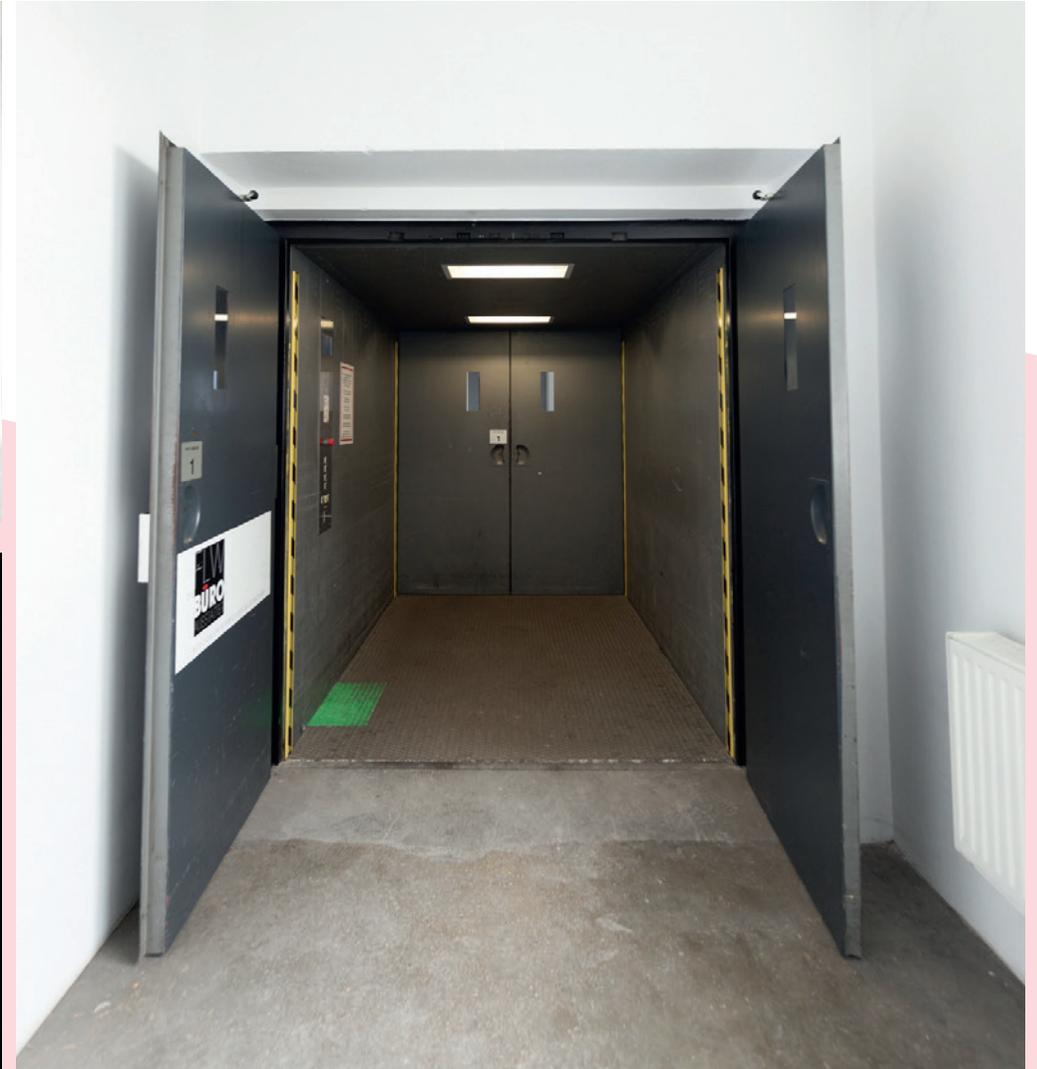


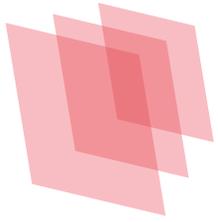
# PIAAT

## BÜROFLÄCHE - 1. OBERGESCHOSS



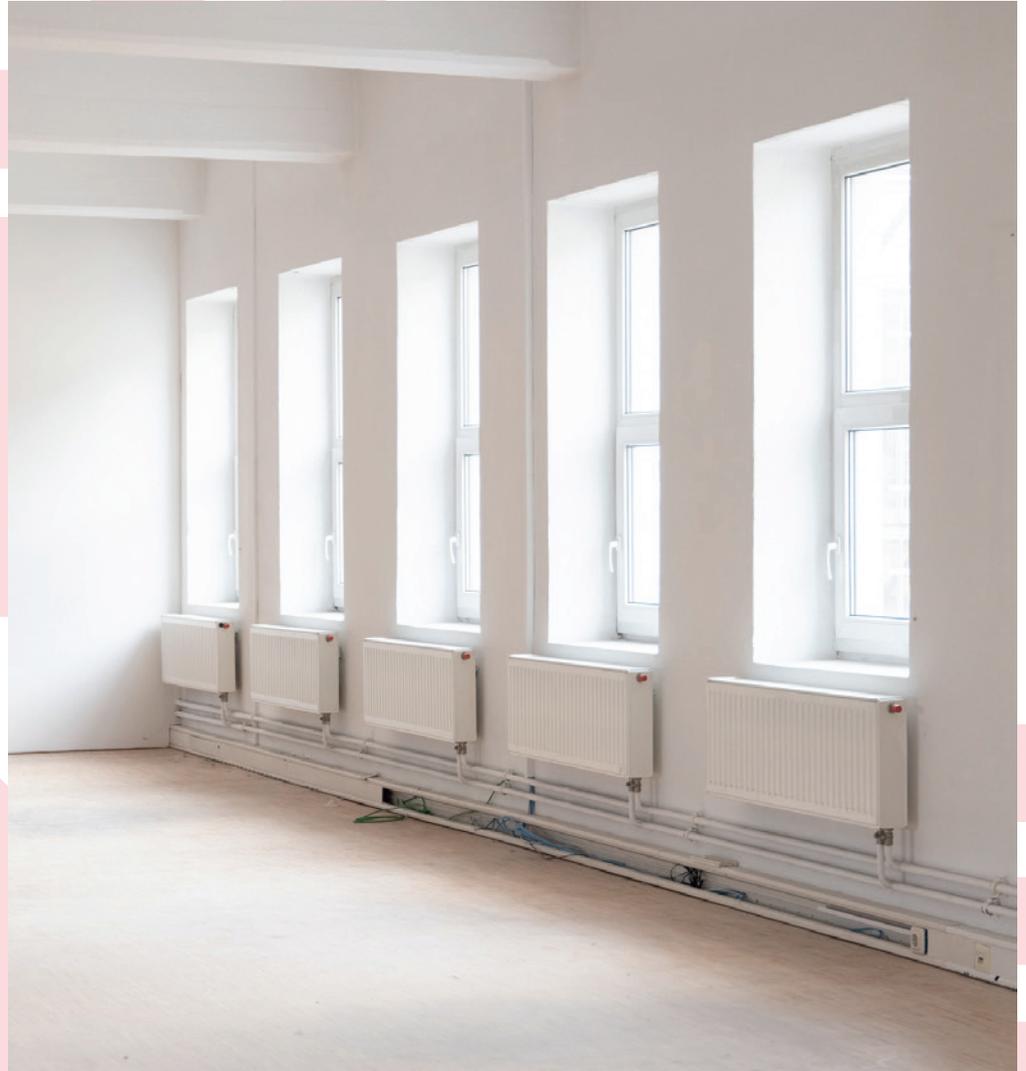
## BÜROFLÄCHE - 1. OBERGESCHOSS





# PIAT

## BÜROFLÄCHE - 1. OBERGESCHOSS



## DETAILS | INFOS

### HIGHLIGHTS

- Tolle Lage neben Bahnhof
- Parkplätze vorhanden
- Günstige Mieten
- Neuer Lastenaufzug

### DATEN & FAKTEN

WIDMUNG B = BETRIEBSBAUGEBIET

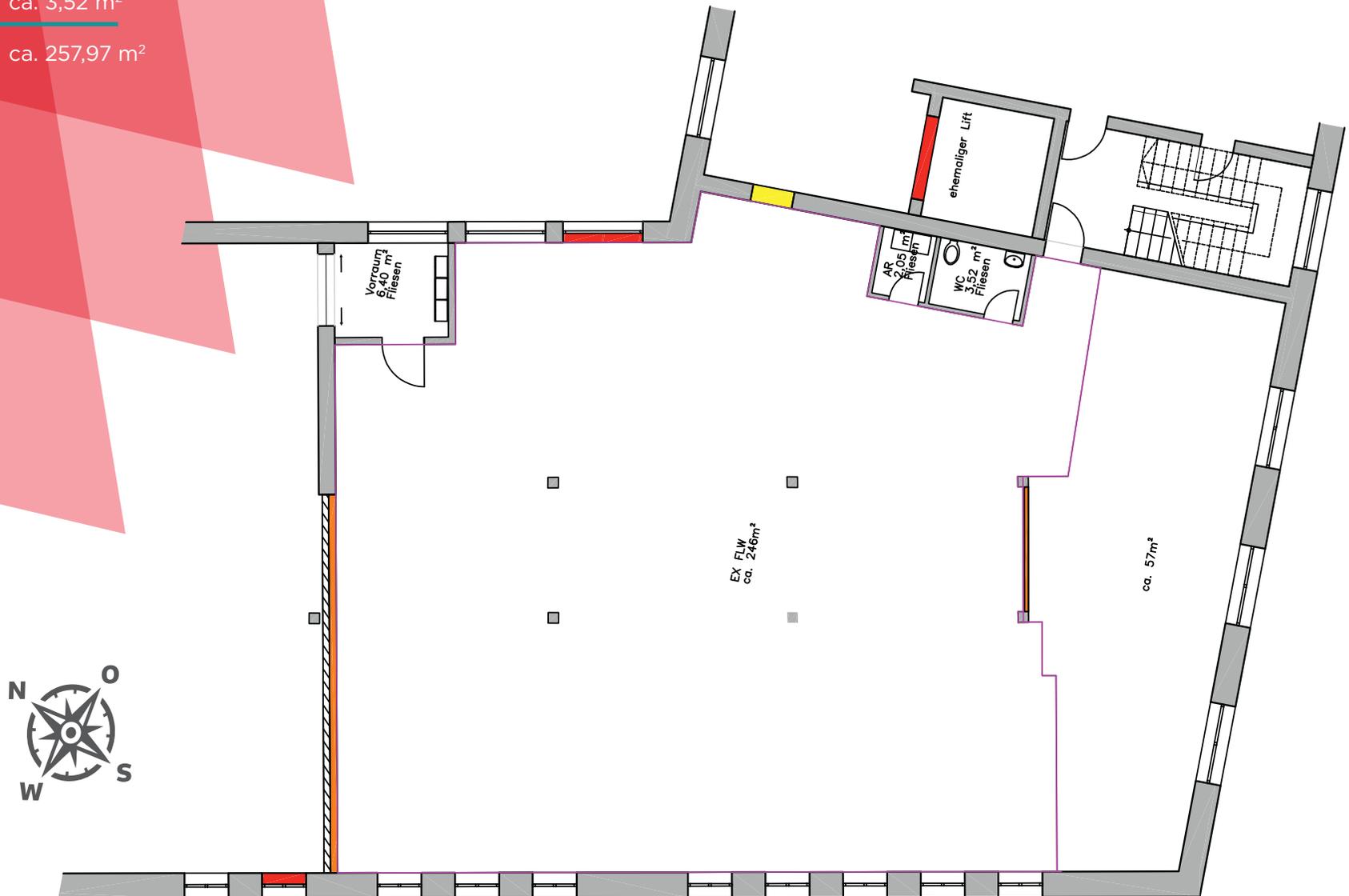
BÜROFLÄCHE:

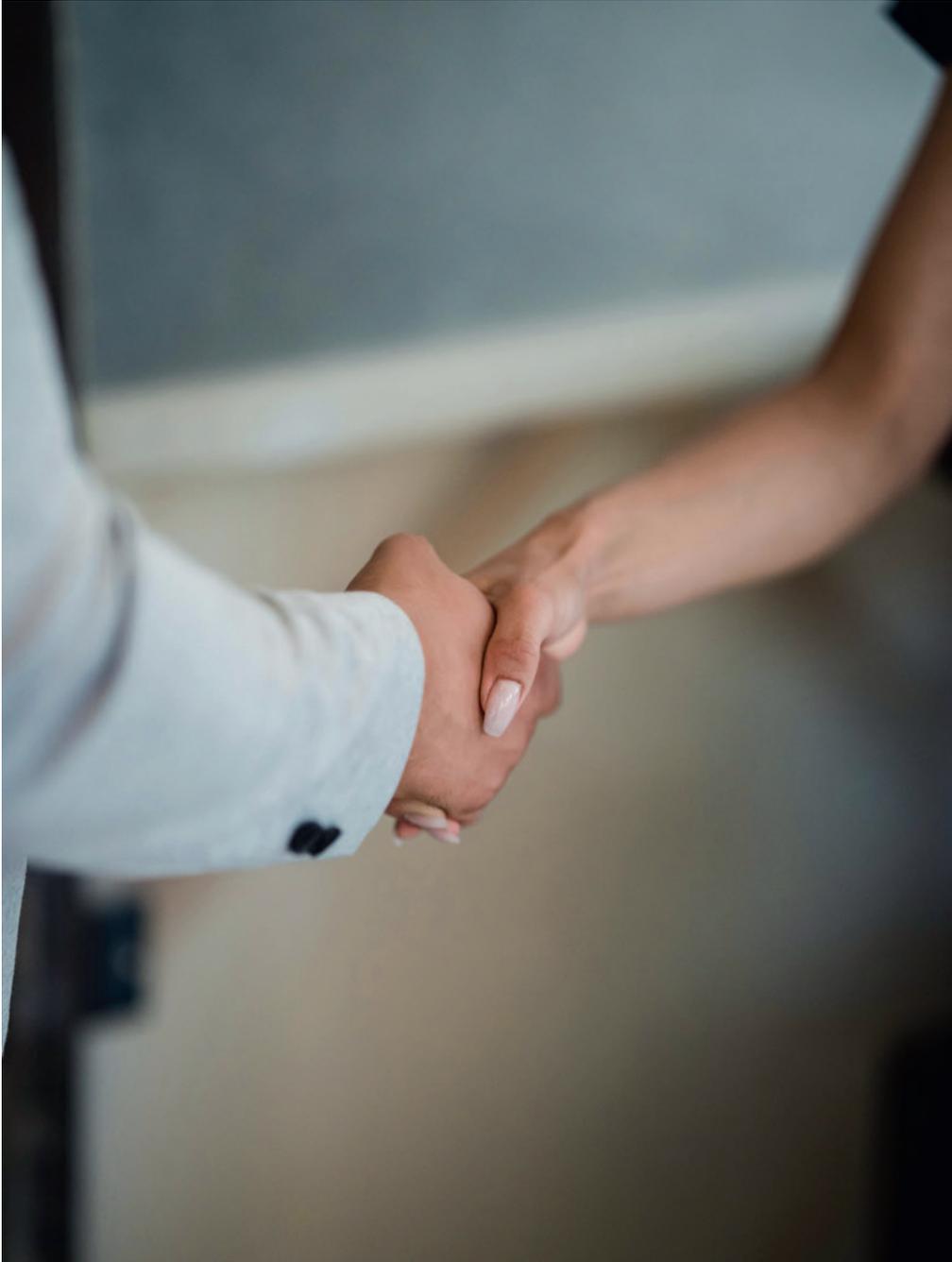
- 1. OG
- Bürofläche mit ca. 246m<sup>2</sup>



GESCHÄFTSFLÄCHE	ca. 246 m <sup>2</sup>
VORRAUM	ca. 6,40 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	ca. 2,05 m <sup>2</sup>
WC	ca. 3,52 m <sup>2</sup>
<hr/>	
GESAMT	ca. 257,97 m <sup>2</sup>

## BÜROFLÄCHE - 1. OBERGESCHOSS





## MIETPREISE

BÜRO	7€ NETTO pro m <sup>2</sup>
BK	1,35€ NETTO pro m <sup>2</sup>
HK	1,0 € NETTO pro m <sup>2</sup>

### Grundbuch

KG 51242 | EZ 872 | GST-NR 553

### Energieausweis

wird nachgereicht

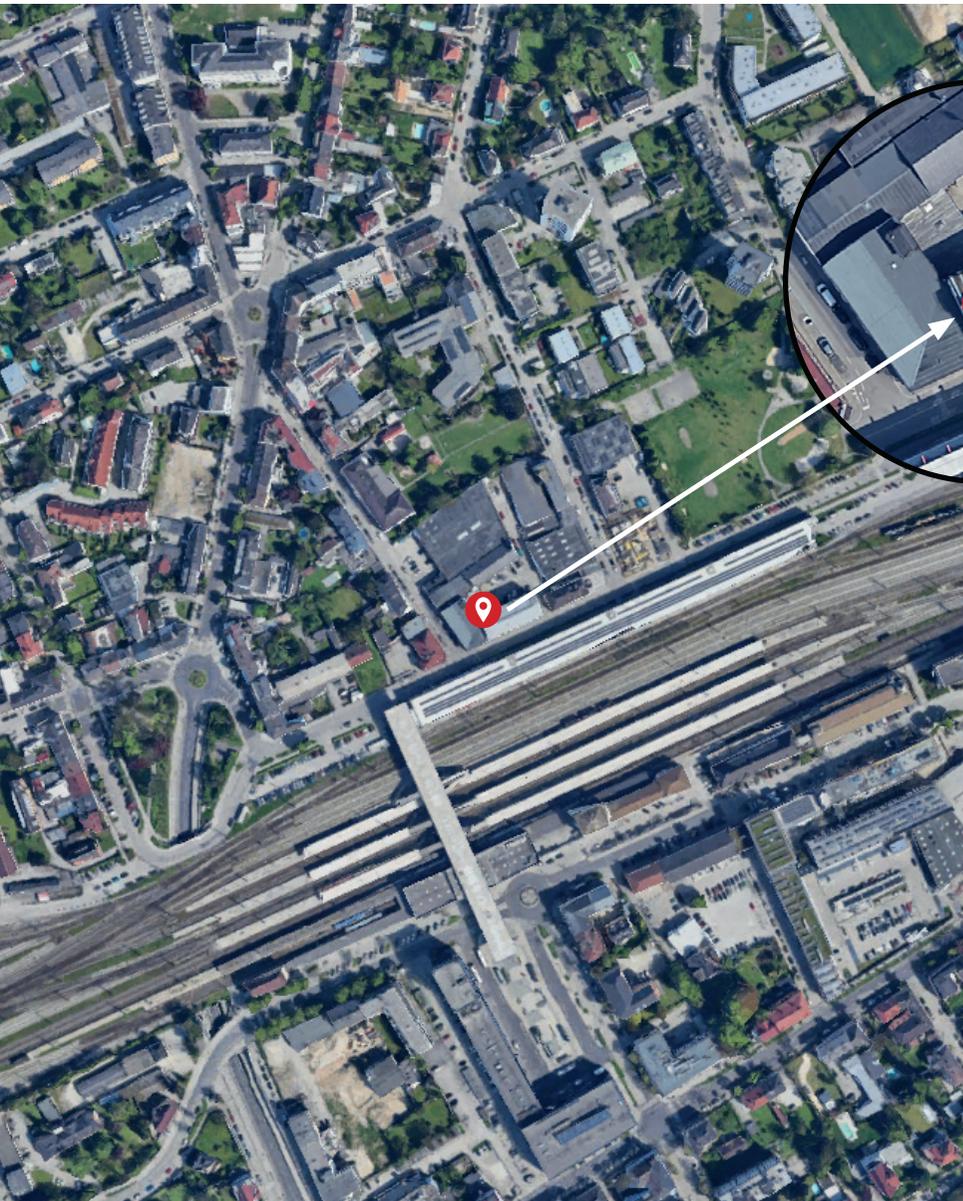


Die Gärtnerstraße 9 überzeugt mit ihrer zentralen Lage in unmittelbarer Nähe zum Welser Hauptbahnhof. Dieser Standort bietet eine perfekte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine perfekte Erreichbarkeit für Kunden, Mitarbeiter und Lieferanten.

Wels, mit über 65.000 Einwohnern, zählt zu den wirtschaftlich dynamischsten Städten Oberösterreichs. Die Stadt ist ein bedeutendes Handels- und Logistikzentrum und bietet ein wachsendes Einzugsgebiet mit hoher Kaufkraft. Die Mischung aus zentraler Lage,

urbaner Infrastruktur und einem florierenden Wirtschaftsstandort macht die Gärtnerstraße zu einer idealen Adresse für Ihr Geschäftsvorhaben.

## ENTFERNUNGEN



Apotheke 300m / 4min	.....	
Arzt 250m / 3min	.....	
Bahnhof 72m / 1min	.....	
Friseur 240m / 3min	.....	
Nahversorger 550m / 8min	.....	
Gastronomie 300m / 5min	.....	
Fitnessstudio 1,3km / 4min	.....	
Freibad 2,8km / 7min	.....	



Lukas Gabriel BSc.  
Vermittlung

Linzer Straße 26  
A-4701 Bad Schallerbach

Bürozeiten:  
Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

**M** +43(0)664 1049 381 **E** lukas.gabriel@immobaer.at

[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)

“  
Jetzt gleich  
**Beratungsgespräch**  
vereinbaren!

KONTAKT

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Diese Verkaufsunterlage wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Vermieters erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich.