

**UNTER-  
NEHMER-  
BONUS**  
2 Monate Mietfrei



## **GROSSE & TEILBARE GESCHÄFTSFLÄCHE IN WELS**

Modern, flexibel  
und voller Potenzial

FÖHRENSTRASSE 18, 4600 WELS

# ÜBERSICHT

**Willkommen in einer der vielversprechendsten Lagen von Wels! In der Föhrenstraße 18 erwartet Sie eine erstklassige Geschäftsfläche in einem modernen Neubau, ideal für innovative Unternehmen und kreative Geschäftsideen. Auf insgesamt 268,07m<sup>2</sup> Fläche wartet auf Sie enormes Potenzial.**

**D**ie Geschäftsfläche wird im Edelmetallbau angeboten, um maximale Gestaltungsfreiheit zu garantieren. Auf Wunsch ist auch der Ausbau und die Fertigstellung möglich. Um maximales Potenzial auszuschöpfen, kann die Fläche auch geteilt und somit flexibel an Ihre Bedürfnisse angepasst werden.





## Highlights

**268,07m<sup>2</sup>**  
Gesamt-Geschäftsfläche

**135,91m<sup>2</sup>**  
Teilungs-Option GF1

**132,16m<sup>2</sup>**  
Teilungs-Option GF2

**ab sofort**  
Verfügbar

**4**  
Parkplätze Außen

**2**  
Parkplätze Tiefgarage

**EG**  
Etage

- Neubau
- Helle, lichtdurchflutete Geschäftsfläche
- Moderne Fensterfassade
- Optimale Verkehrsanbindung
  - ca. 2 Minuten zur Bushaltestelle
  - ca. 5 Minuten bis zur Autobahn
- Direkt neben Supermarkt & Apotheke
- Ausbau / Fertigstellung des Edelrohbaus möglich
- Lüftungsanlage
- Nahwärme
- Parkmöglichkeiten: Zwei Tiefgaragenstellplätze sowie vier Außenparkplätze mit der Möglichkeit einer E-Ladestation. Weitere öffentliche Parkplätze in unmittelbarer Nähe
- Flexible Nutzung: Durch die Teilbarkeit der Fläche kann das Objekt genau an Ihre Anforderungen angepasst werden.
- Enormes Entwicklungspotenzial: Die Kombination aus Neubauqualität und strategischer Lage bietet eine hervorragende Grundlage für langfristigen geschäftlichen Erfolg.

# PROJEKT ZUSAMMENFASSUNG



**RAUMAUFTeilUNG  
INDIVIDUELL GESTALTBAR!**

## RAUMDATEN:

**GESAMT: 268,07m<sup>2</sup>**

**Kellerabteil: 4,01m<sup>2</sup>**

**DIE RAUMAUFTeilUNG WIRD  
MIT IHRER ABSPRACHE FERTIG  
AUSGEFÜHRT.**



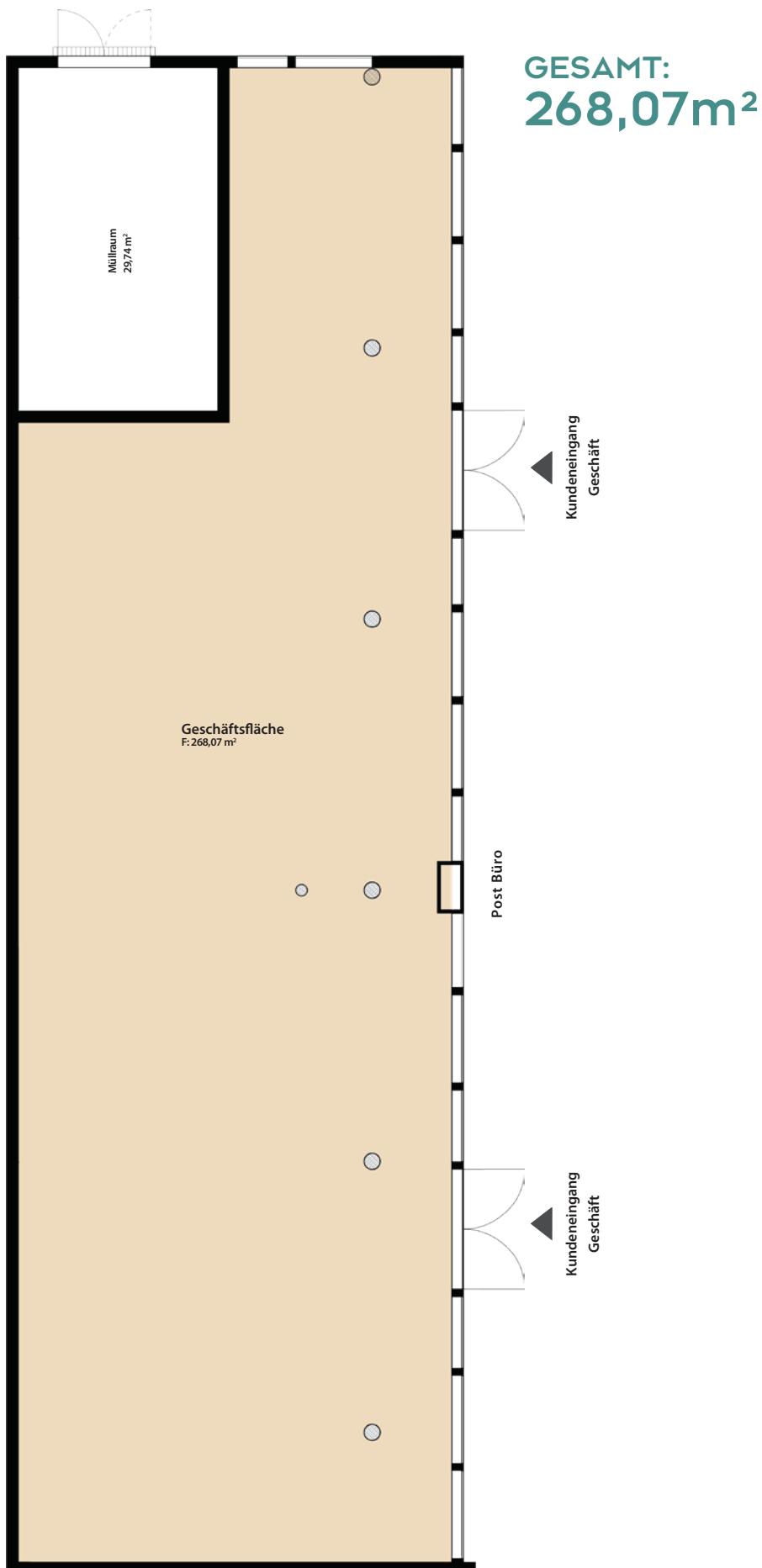
### ENERGIEAUSWEIS

$HW_{BSK}$  5,3 Energieklasse: A+

$f_{GEE}$  0,74 Energieklasse: A

### GRUNDBUCH

KG 51215 | EZ 2927 | GST-NR 1013/1



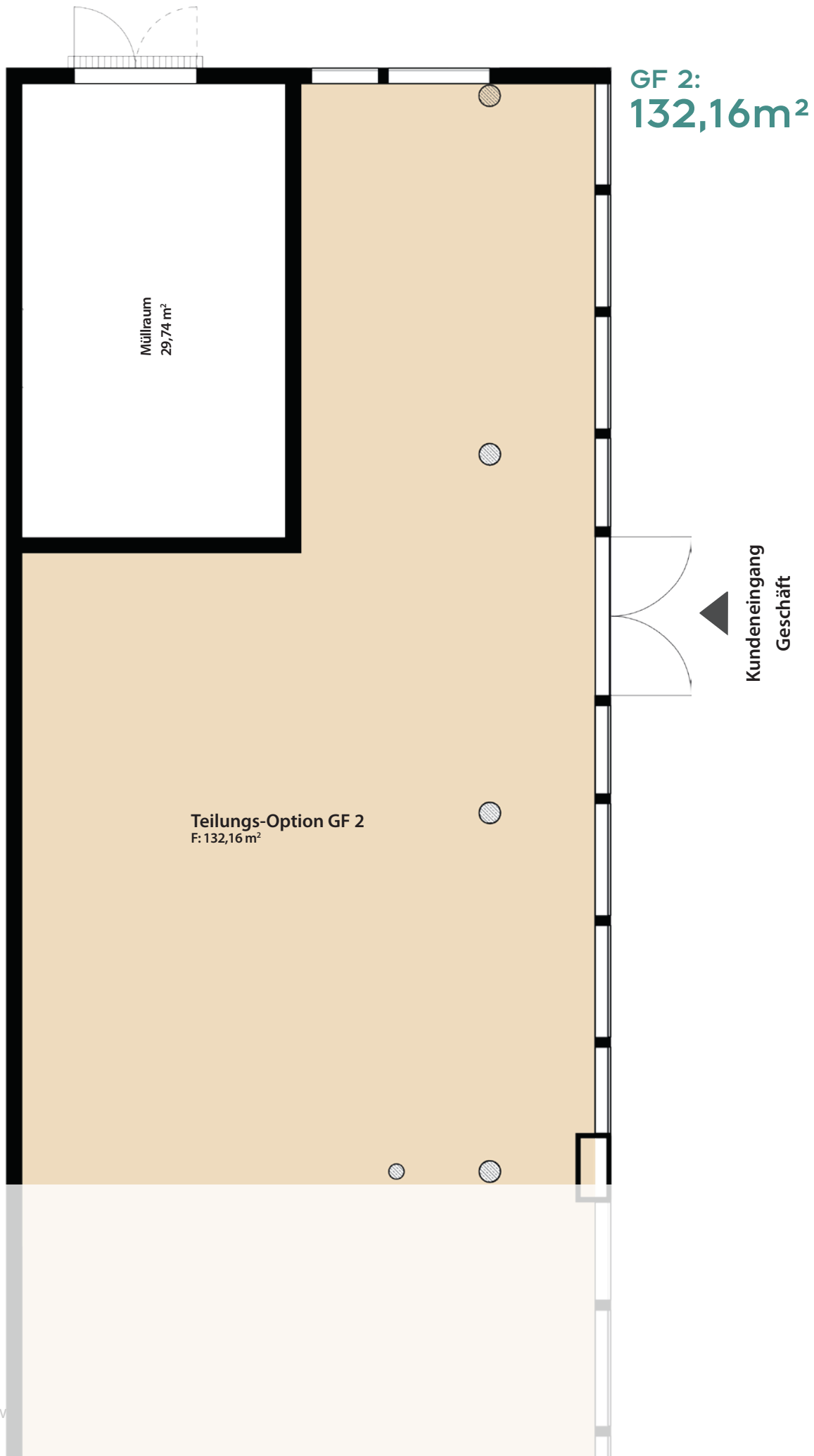
# GESAMT GRUNDRISS

GF 1:  
135,91m<sup>2</sup>

Teilungs-Option GF 1  
F: 135,91 m<sup>2</sup>

Kundeneingang  
Geschäft

# TEILUNGS-OPTION GF 1



# TEILUNGS-OPTION GF 2

# MIETZINS DETAILS



GESAMTES GESCHÄFTSLOKAL		MIETZINS		BETRIEBSKOSTEN		HEIZKOSTEN		GESAMTMIETE
Geschoss	Nutzfläche	Netto	Brutto	Netto	Brutto	Netto	Brutto	Brutto
EG	268,07 m <sup>2</sup>	€ 2.106,48	€ 2.527,78	€ 549,54	€ 659,45	€ 300,-	€ 360,-	€ 3.547,23 /pro Monat

## TEILUNGS-OPTIONEN

GESCHÄFTSLOKAL 1		MIETZINS		BETRIEBSKOSTEN		HEIZKOSTEN		GESAMTMIETE
Geschoss	Nutzfläche	Netto	Brutto	Netto	Brutto	Netto	Brutto	Brutto
EG	135,91 m <sup>2</sup>	€ 1.067,97	€ 1.281,56	€ 278,62	€ 334,34	€ 152,10	€ 182,52	€ 1.798,42 /pro Monat

GESCHÄFTSLOKAL 2		MIETZINS		BETRIEBSKOSTEN		HEIZKOSTEN		GESAMTMIETE
Geschoss	Nutzfläche	Netto	Brutto	Netto	Brutto	Netto	Brutto	Brutto
EG	132,16 m <sup>2</sup>	€ 1.038,51	€ 1.246,21	€ 270,93	€ 325,12	€ 147,9	€ 177,48	€ 1.748,81 /pro Monat

## BETRIEBSKOSTEN - PARKPLATZ

PARKPLATZ	Netto	USt.	BRUTTO-MIETE PRO PARKPLATZ
Aussenstellplatz	€ 2,50	20%	€ 3,- je Parkplatz (4 Außenstellplätze möglich)
Tiefgarage	€ 10,-	20%	€ 12,- je Tiefgaragenplatz

MIETVERTRAGSDAUER	VERMITTLUNGSPROVISION
Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	3 BMM + 20% USt.
Befristung auf mind. 2 jedoch nicht mehr als 3 Jahre	2 BMM + 20% USt.
Befristung kürzer als 2 Jahre	1 BMM + 20% USt.



# Geschäftliche Entwicklungsmöglichkeiten

Dank der flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten und der großzügigen Flächen eignet sich das Objekt perfekt für:



## BÜROFLÄCHEN

Für Start-ups, Kanzleien oder Beratungsfirmen und Planungsbüros, die eine moderne und zentrale Arbeitsumgebung suchen.



## EINZELHANDEL

Boutique, Einrichtungsgeschäft, oder Concept Store für Produkte aller Art.



## BILDUNGS- & KREATIVRÄUME

Seminarräume, Kunstgalerien oder Coworking-Spaces.



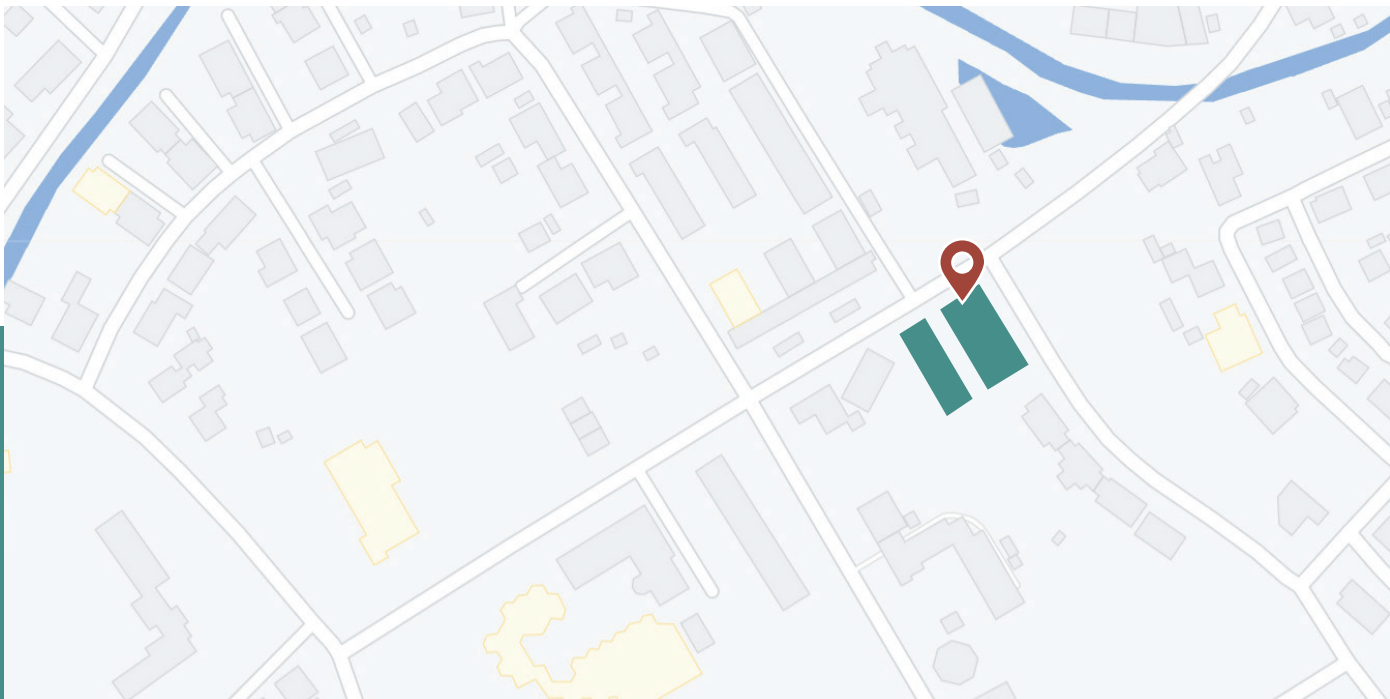
## GASTRONOMIE

Ein charmantes Café, eine innovative Kantine oder ein Feinkostgeschäft – oder warum auch nicht eine Kombination daraus.



## GESUNDHEITS- & WELNESSEINRICHTUNGEN

Physiotherapie, Yoga- oder Pilatesstudio, Heilpraktikerpraxen z.B. auch als Gemeinschaftspraxis.



# LAGE

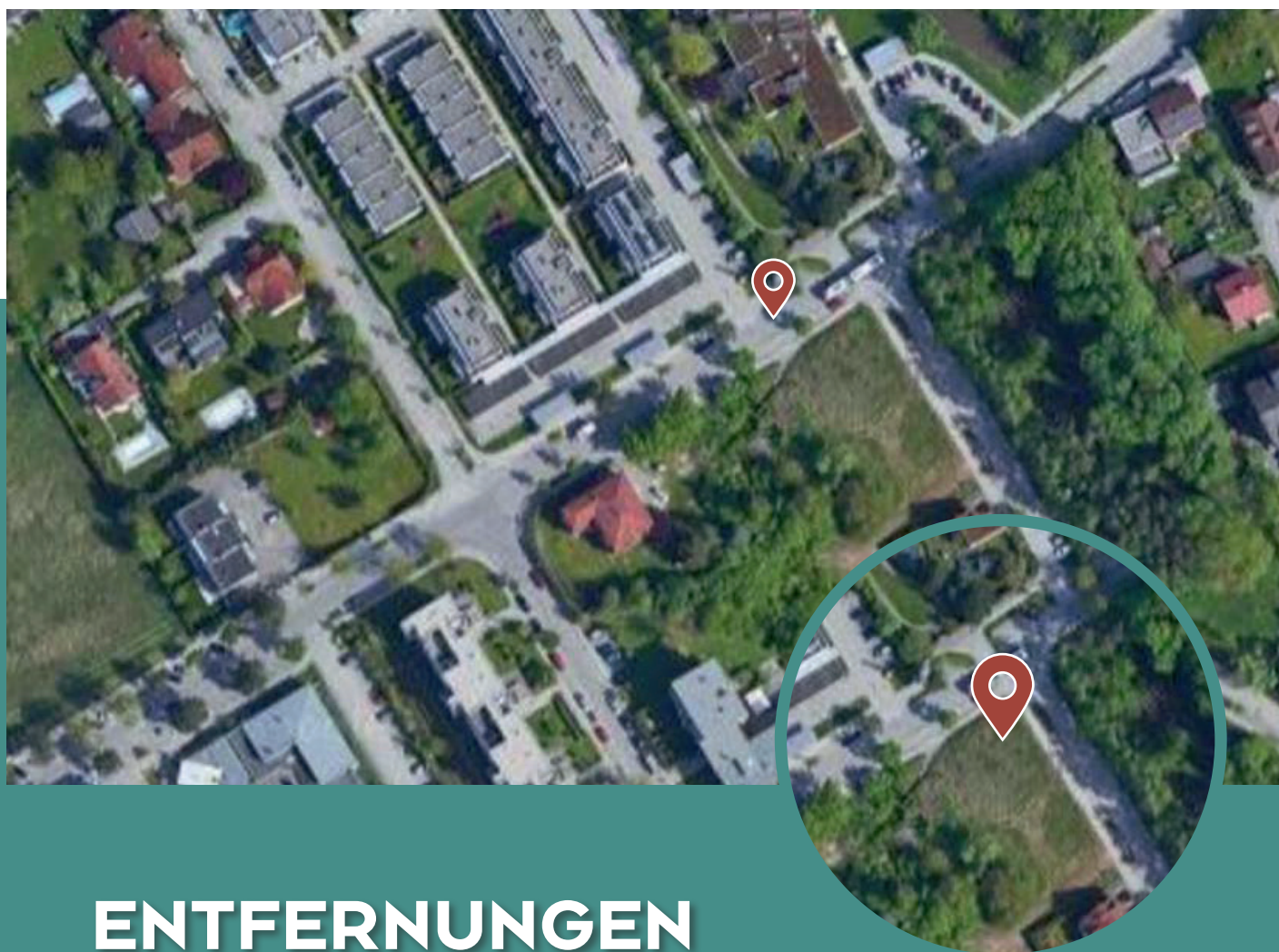
## Hervorragende Lage und Standortvorteile

Die Föhrenstraße 18 befindet sich in einer ruhigen, dennoch verkehrsgünstigen Wohngegend von Wels. Die hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum und die Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten machen diesen Standort besonders attraktiv. Die Kombination aus Wohn- und Geschäftsflächen in einer modernen Wohnanlage sorgt für eine hohe Frequenz und ein potenziell wachsendes Kundenaufkommen. Mit rund 65.000 Einwohnern ist Wels die zweitgrößte Stadt Oberösterreichs und ein wirtschaftliches Zentrum der Region. Ihr Standort punktet mit einer optimalen

### Verkehrsanbindung:

- 5 Minuten zur Autobahn A25
- 10 Minuten zum Hauptbahnhof Wels
- 20 Minuten zum Flughafen Linz-Hörsching

Wels ist außerdem ein bedeutender Handels- und Wirtschaftsstandort mit über 4.700 Betrieben und starker Kaufkraft. Die hohe Lebensqualität, kombiniert mit der modernen Wohnanlage an der Föhrenstraße 18, bietet beste Voraussetzungen für geschäftlichen Erfolg und langfristiges Wachstum.





## ENTFERNUNGEN

Optimal ist auch die Verkehrsanbindung des Föhrenparks. Im Umkreis finden sich gleich mehrere Bushaltestellen der Linie 1 und A1. Auch die Autobahnauffahrt Wels-West ist vom Föhrenpark aus in wenigen Minuten erreicht.

 **Bahnhof**  
3,8km / 8min Autofahrt

 **Friseur**  
1,3km / 3min Autofahrt

 **Restaurant**  
700m / 2min Autofahrt

 **Fitnessstudio**  
50m / 12min Autofahrt

 **Supermarkt**  
55m / 1min zu Fuß



# WELS

**46km<sup>2</sup> | 62.470 Einwohner/innen**

**W**els liegt im Herzen Oberösterreichs und ist mit einer Gesamtbevölkerung von rund 63.000 Einwohner/innen ein attraktiver Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort. Inmitten historischer Gebäude schlägt der Puls der Stadt. Feste, Feiern und Geselligkeit sind das Fundament des Zusammenhalts. Unter anderem mit dem Burggarten und der Fußgängerzone zwischen Stadtplatz und Kaiser-Josef-Platz gibt es zahlreiche historische Plätze und Straßen zum Flanieren und Bummeln. Auf einem Streifzug durch die Welser Einkaufsstraßen lässt sich so mancher Geheimtipp entdecken. Zahlreiche eigentümergeführte Betriebe, exklusive Boutiquen, aber auch bekannte

Filialisten sorgen für eine gute Mischung in der Innenstadt. Beim bodenständigen und gutbürgerlichen Wirt, im trendigen Szenelokal oder im Nachtleben, Wels bietet die ganze Palette an heimischen und internationalen Gaumenfreuden.

Die Welser Kaffeehäuser und, bei Sonnenschein, die Schanigärten sind Oasen der Gemütlichkeit. Events (Volksfest, Fach- und Publikumsmessen), Kulturgenuß (Stadttheater und -halle, Herminehof, Minoritenkloster, Schlachthof, Kornspeicher und Medien Kultur Haus), Sport (Kletterhalle, Judo, Basketball, Fußball, Tischtennis, Badespaß und Entspannen im Welldorado) oder andere Freizeitangebote (Welios®, Welser Tiergarten), die Lust am Leben wird in Wels gefeiert.

# KONTAKT



immobilien  
bär

„Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!“



Christoph Blank  
Vermittlung

M +43 699 10 15 05 15

E christoph.blank@immobaer.at

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

Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

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

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

## WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé 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.