

Nelkenstraße 12, 4623 Gunskirchen | Büro / Praxis | Objektnummer: 79

# PROVISIONSFREI! Bürohaus Wels West/ Gunskirchen



Ihre Ansprechpartnerin

**Petra Neunteufel**

Immobilienmanagement

+43 732 673500-444

[petra.neunteufel@neuson-real.com](mailto:petra.neunteufel@neuson-real.com)

[www.neuson-real.com](http://www.neuson-real.com)

## PROVISIONSFREI! Bürohaus Wels West/ Gunskirchen

### Lage

Wels West - direkt an der B1 mit schneller Anbindung an die Autobahn!

### Beschreibung

Der Standort Gunskirchen besticht nicht nur auf Grund seiner schnellen Anbindung an die B1 und an die Autobahn (A8, A25), sondern zählt auch zu die bevorzugten Gewerbebetriebe. Bereits dort angesiedelt sind unter anderem die Firmen Felbermayr, Rekord Fenster, Format Werk, Walter Kunststoff Recycling und viele mehr.

Das Bürohaus wurde außen bereits saniert und weißt somit bereits einen sehr guten HWB Wert auf.

Das Objekt mit 3 Geschossen steht ab sofort zur Anmietung frei. Auf Grund des derzeitigen Ausbaustatus können individuelle Raumaufteilungen und Mieterwünsche berücksichtigt werden. Die Flächen werden komplett saniert und klimatisiert.

### **Flächenaufstellung:**

Halbgeschoss: ca. 225 m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss: ca. 230 m<sup>2</sup>

2. Obergeschoss: ca. 223 m<sup>2</sup>

Ausreichend Parkplätze vor dem Objekt können dazu angemietet werden.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Fragen als auch für eine Besichtigung vor Ort zur Verfügung.

**DIREKT VOM EIGENTÜMER! Kein Vermittlungshonorar!**



NEUSON  
REAL GMBH

## Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 678 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Gewerbe
Gesamtfläche:	ca. 678 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	nach Vereinbarung
		Heizung:	Zentralheizung
		Zustand:	Erstbezug
		Energieausweis	
		Gültig bis:	11.07.2022
		HWB:	35 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	1,66

## Ausstattung

Befuerung:	Öl	Stellplatzart:	Parkplatz
------------	----	----------------	-----------

## Preisinformationen

Gesamtmiere:	8.949,60 €	Kautien:	3 Bruttomonatsmieten
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	9,50 €		
Betriebskosten pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	1,50 €		
Miete:	6.441,00 €		
Betriebskosten:	1.017,00 €		
Heizkosten:	339,00 €		
Umsatzsteuer:	1.559,40 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	7.797,00 €		

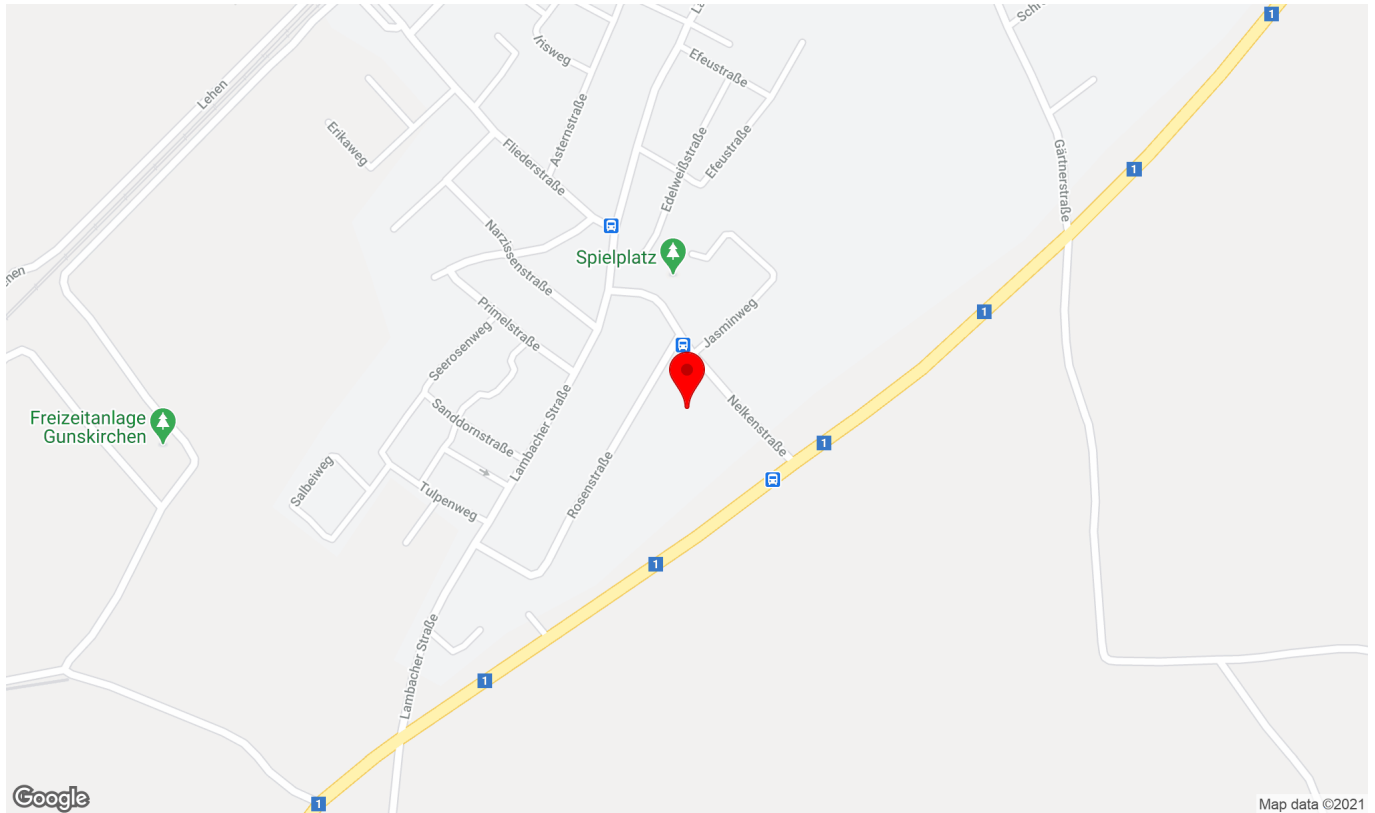
Weitere Fotos





## Lage

Nelkenstraße 12, 4623 Guskirchen



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	1.250 m
Apotheke	1.275 m
Klinik	6.000 m
Krankenhaus	8.325 m

### Nahversorgung

Supermarkt	525 m
Bäckerei	1.200 m
Einkaufszentrum	3.425 m

### Verkehr

Bus	100 m
Autobahnanschluss	4.275 m
Bahnhof	1.200 m
Flughafen	9.800 m

### Kinder & Schulen

Schule	1.125 m
Kindergarten	1.100 m
Universität	7.650 m

### Sonstige

Bank	1.175 m
Geldautomat	1.300 m
Post	1.250 m
Polizei	1.300 m