

THE SPACE

## **GEWERBEOBJEKT**

in Wels vielseitig nutzbar

Friedhofstraße 8a, 4600 Wels

**ZUR  
PACHT**

# THE SPACE

## GROSSZÜGIGES GEWERBEGRUNDSTÜCK MIT GEWERBEGERÄUDE IN AUSGEZEICHNETER VERKEHRSLAGE VON WELS.

Die Liegenschaft bietet auf insgesamt **1.825 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten**. Die Nutzungsmöglichkeiten sind breit aufgestellt, mögliche Beispiele haben wir für weiter unten angeführt.

### Die Flächen im Überblick:

- Gesamtfläche: ca. 1.825 m<sup>2</sup>
- Bestandsgebäude: ca. 146 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Baujahr 1988)

### NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN:

- Werkstatt oder Produktionsstätte
- Verkauf mit angeschlossenen Büro
- Manufakturbetrieb oder Schauraum
- Gastronomiekonzept mit Außenbereich/Gastgarten
- Abstell- und Parkflächen (z. B. für Wohnmobile)
- Autovermietung
- Lager- und Depotflächen verschiedenster Art
- Garagenpark oder modulare Mietflächen
- Bike Shop mit Werkstätte & Test Ride Areal
- Motorrad Werkstätte mit Biker-Beisl (WELS-COAST CHOPPERS)



# THE SPACE

## DETAILS

- Langfristiger Pachtvertrag erwünscht (Mindestmietdauer 3 Jahre)
- 2 Zufahrten vorhanden
- Parkplätze am Grundstück und davor vorhanden
- Großzügiger Verkaufsraum
- Küche
- 2 Büros
- 2 Werkstätten
- 1 WC
- 1 Bad mit Badewanne und Waschbecken
- Keller
- Ölheizung
- Verfügbar: nach Abstimmung
- eigener Hausbrunnen



# THE SPACE

## HIGHLIGHTS

- **Zentrale Lage**
- **Vielfältige Nutzungsmöglichkeit mit Ausbau- und Adapterungsmöglichkeiten**
- **Ideale Verkehrsanbindung (Autobahn A8, Nähe Bahnhof, öffentlicher Verkehr)**
- **Widmung MB**

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat der Pächter 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.

**ENERGIEAUSWEIS:** In Vorbereitung

### GRUNDBUCH:

EZ 1787 + Gst Nr. 1615/7 (1051m<sup>2</sup>), rechtes Grundstück,  
EZ 1753 + Gst Nr. 1615/6 + 1615/8 (774m<sup>2</sup>) linkes Grundstück

**GESAMT 1825M<sup>2</sup>**

Grundbuch KG 51242 Wels, BG Wels



### PACHT GESAMTES GRUNDSTÜCK:

Nettomiete Gebäude: € 8,5/m<sup>2</sup>

Nettomiete Grundstück: € 1,58/m<sup>2</sup>

**GESAMTMIETE: € 3.900,- NETTO**

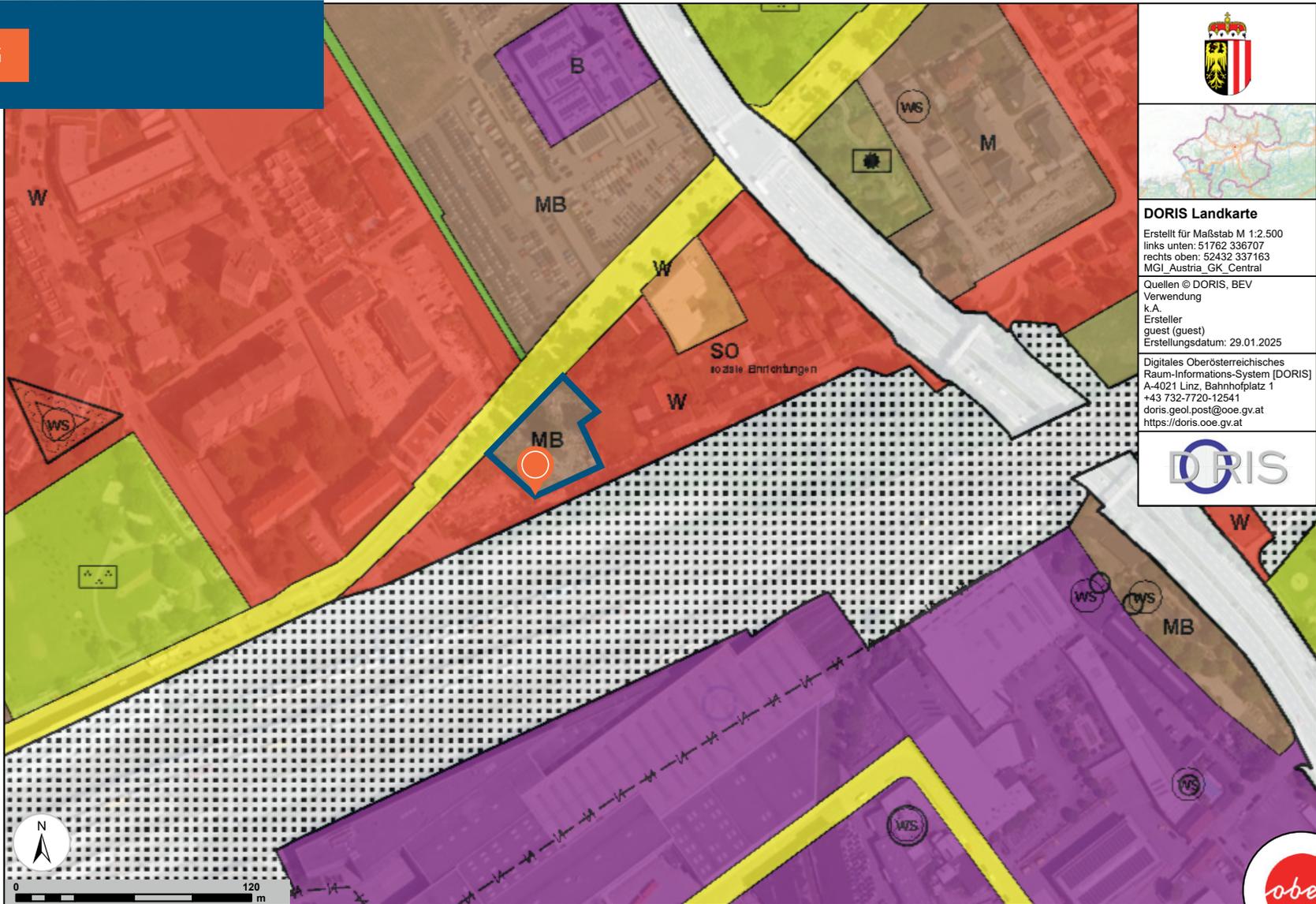
Betriebskosten: € 500 + 20% USt.

**PROVISIONSHINWEIS:** Provision: 3 BMM + 20 %

**KAUTION:** 3 BMM

# THE SPACE

## FLÄCHENWIDMUNG



# THE SPACE

## BESTANDSGEBÄUDE



**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**  
144,5 m<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**  
1,54 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit  
..... Unter 1,5 m

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

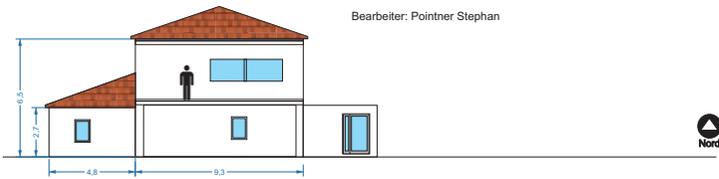
Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften des RICS IPMS 3C entsprechen.

GIRAFFE360

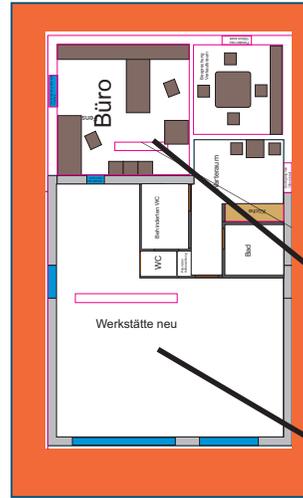
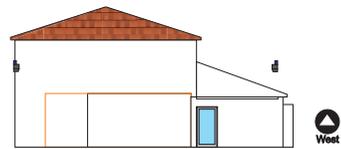
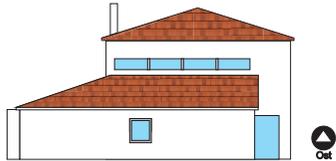
# THE SPACE

## ZU- UND NEUBAU

alle Angaben in Meter



Ansichten Zu- und Neubau  
 Betriebsstätte 4600 Wels  
 Friedhofstraße 8a  
 Kunst-Steinmetz Pointner GMBH  
 Bearbeiter: Pointner Stephan



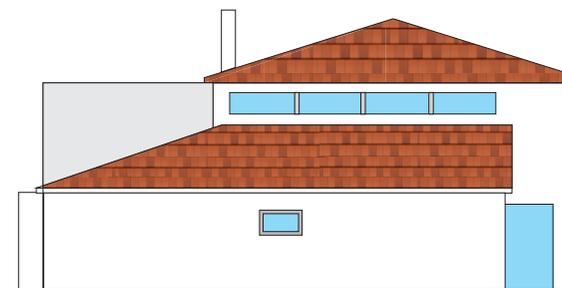
# THE SPACE

## ZU- UND UMBAU

Um- und Zubau Büro- und Produktionsgebäude  
Kunst-Steinmetz Pointner GMBH, 4600 Wels, Friedhofstr.8a



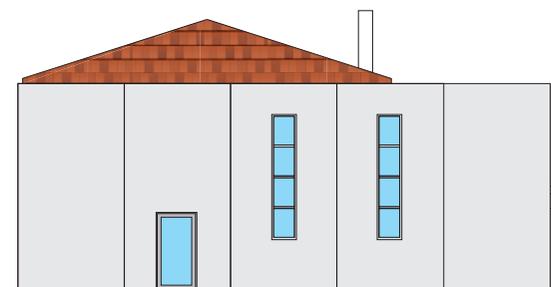
Nord



Ost



Süd



West

# THE SPACE

## LAGE

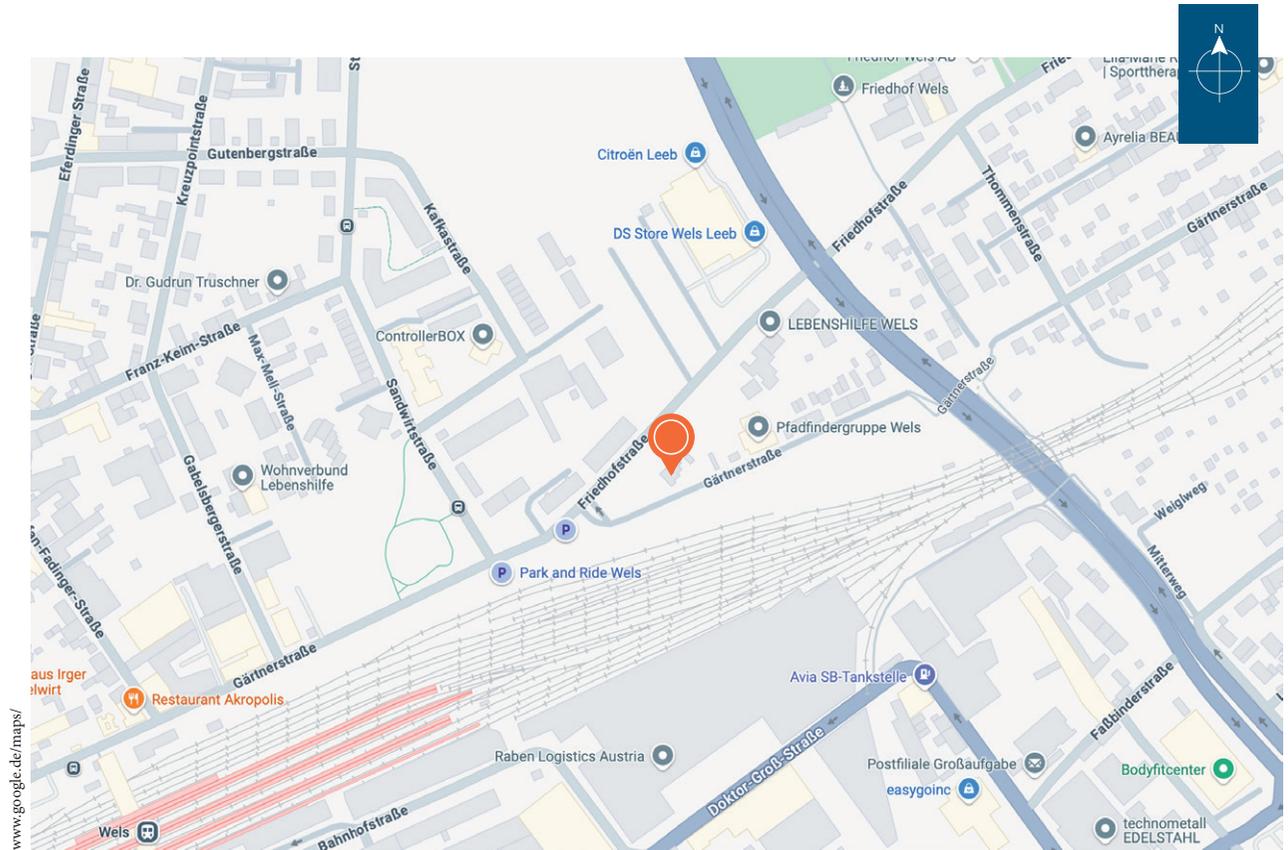
### ZU FUSS:

Bahnhof Wels:	500 m	7 min
Gastronomie:	600 m	8 min

### MIT DEM AUTO:

Wels Stadtplatz:	2,8 km	8 min
Bahnhof Wels:	500m	1 min
Flughafen Wels:	1,3 km	3 min
Klinikum Wels:	1,4 km	4 min
Bank:	1,4 km	4 min
Nahversorger:	1,7 km	5 min
Gastronomie:	600 m	1 min

<b>LINZ</b>	32 min
<b>GRIESKIRCHEN</b>	22 min
<b>TRAUN</b>	22 min
<b>ANSFELDEN</b>	23 min
<b>LEONDING</b>	30 min
<b>RIED I.I.</b>	33 min



# THE SPACE

## WELS

### STANDORT MIT POTENZIAL

Wels zählt zu den dynamischsten Städten Oberösterreichs und vereint wirtschaftliche Stärke mit hoher Lebensqualität. Als etablierter Wirtschafts- und Bildungsstandort sowie bedeutendes Messezentrum bietet die Stadt eine hervorragende Infrastruktur, eine strategisch zentrale Lage und beste Verkehrsanbindungen – auch in Richtung Linz und darüber hinaus.

Gleichzeitig überzeugt Wels durch seinen historischen Charme, eine lebendige Altstadt und vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten entlang der Traun. Das stetige Bevölkerungswachstum sowie die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen machen Wels zu einem attraktiven und nachhaltigen Investitionsstandort – ideal für zukunftsorientierte Grundstücksprojekte.

### WIRTSCHAFT

- Wirtschaftszentrum: Einer der wichtigsten Wirtschaftsstandorte in Oberösterreich
- Starke Branchen: Maschinenbau, Elektrotechnik, Logistik, Bauwirtschaft, Lebensmittelindustrie
- Messe Wels: Bedeutender Messestandort in Österreich (z. B. Energiesparmesse, Agraria)



### VERKEHR

- Bahnhof Wels: Wichtiger Verkehrsknotenpunkt, auch internationale Zugverbindungen
- Autobahn: Direkt an der A25 (Wels – Linz) und nahe der A1 (Westautobahn)
- Flughafen: Nächstgelegener größerer Flughafen: Linz-Hörsching (ca. 15 km)

# THE SPACE

## EINDRÜCKE



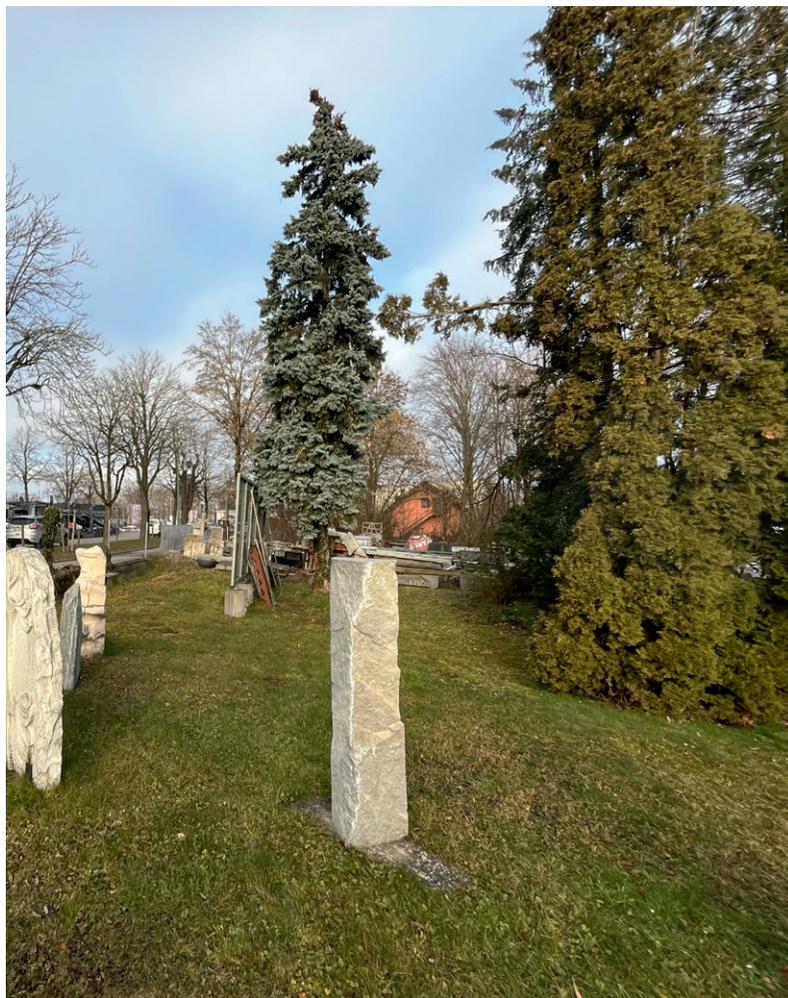
# THE SPACE

## EINDRÜCKE



# THE SPACE

## EINDRÜCKE



# THE SPACE

## EINDRÜCKE



# KONTAKT

“ Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!

  
immobilien  
bär



Michaela Hochreiter MBA

**M** +43 664 52 35 769

**E** michaela.hochreiter@immobaer.at

Linzer Straße 26  
A-4701 Bad Schallerbach

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

[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 Eigentümers 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. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn.& konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.