



# MODERNE GESCHÄFTSFLÄCHE

im Föhrenpark Wels



# ÜBERSICHT

**In der Föhrenstraße errichtet die Firma Haslehner Immobilien, in einer ruhigen Welser Wohngegend, eine moderne, hervorragend ausgestattete, Wohnanlage.**

Insgesamt entstehen 29 Wohneinheiten. Davon 22 Mietwohnungen in 2 Gebäudeteilen, 7 Reihenhäuser zum Mieten sowie die großzügige Geschäftsfläche. Die gesamte Wohnanlage ist über eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden.

2 Parkplätze sind in der Tiefgarage vorgesehen, dazu 4 Außenparker mit der Möglichkeit einer E-Ladestation.

Die Geschäftsfläche wird als Edelrohbau angeboten, um maximale Flexibilität zu garantieren. Es kann somit noch auf individuelle Bedürfnisse eingegangen werden. Auch der Ausbau / die Fertigstellung ist auf Wunsch möglich.





**227,68m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche

**Herbst 2021**

Baubeginn

**Sommer 2023**

Fertigstellung

**4**

Parkplätze Außen

**2**

Parkplätze Tiefgarage

**EG**

Etage

## HÖHEPUNKTE

- Neubau
- Helle, lichtdurchflutete Geschäftsfläche
- Moderne Fensterfassade
- Personalraum
- Küche
- Optimale Verkehrsanbindung
  - ca. 2 Minuten zur Bushaltestelle
  - ca. 5 Minuten bis zur Autobahn
- Direkt neben Supermarkt & Apotheke
- Ausbau / Fertigstellung des Edelrohbaus möglich
- Lüftungsanlage
- Nahwärme



# PROJEKT ZUSAMMENFASSUNG



## RAUMDATEN:

Geschäftsfläche	227,68m <sup>2</sup>
Personalraum	14,23m <sup>2</sup>
Küche	3,75m <sup>2</sup>
Vorraum	6,80m <sup>2</sup>
WC Damen	5,83m <sup>2</sup>
WC Herren	5,81m <sup>2</sup>
Abstellräume	3,72m <sup>2</sup>

**GESAMT: 267,82m<sup>2</sup>**

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



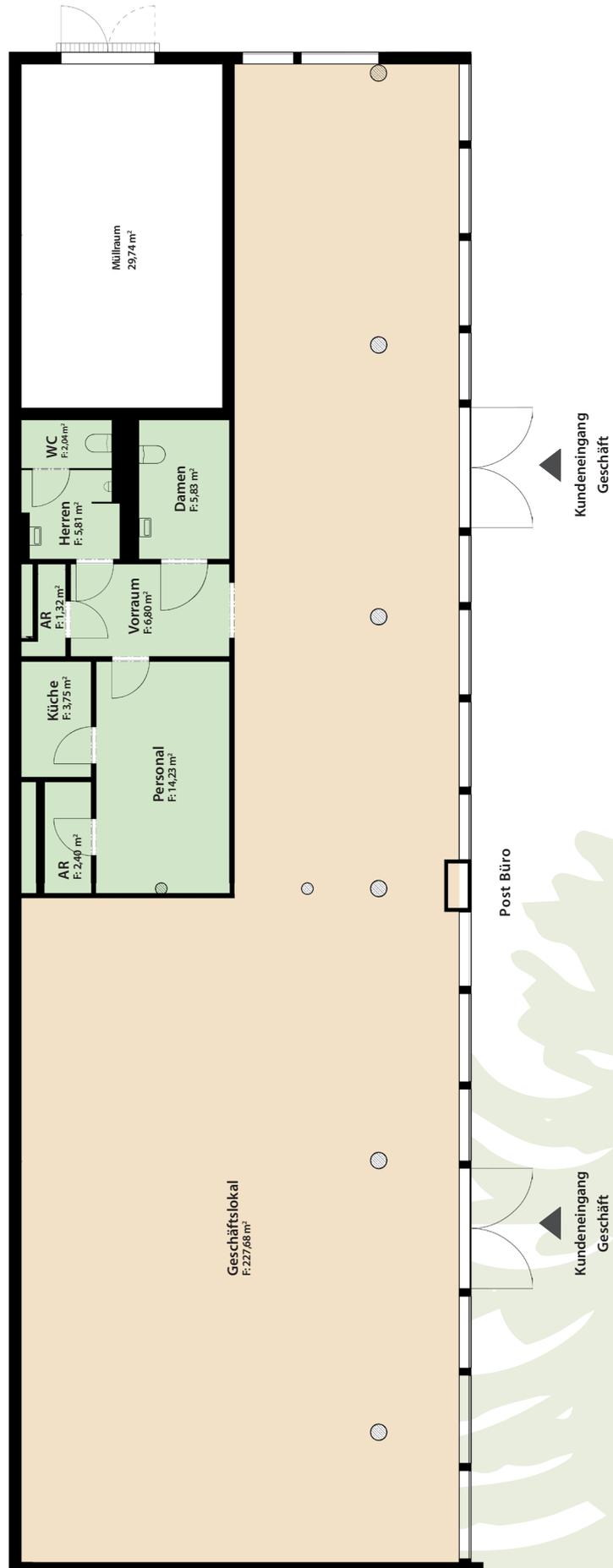
### ENERGIEAUSWEIS

HW<sub>BSK</sub> 5,3 Energieklasse: A+

f<sub>GEE</sub> 0,74 Energieklasse: A

### GRUNDBUCH

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



# GRUNDRISS

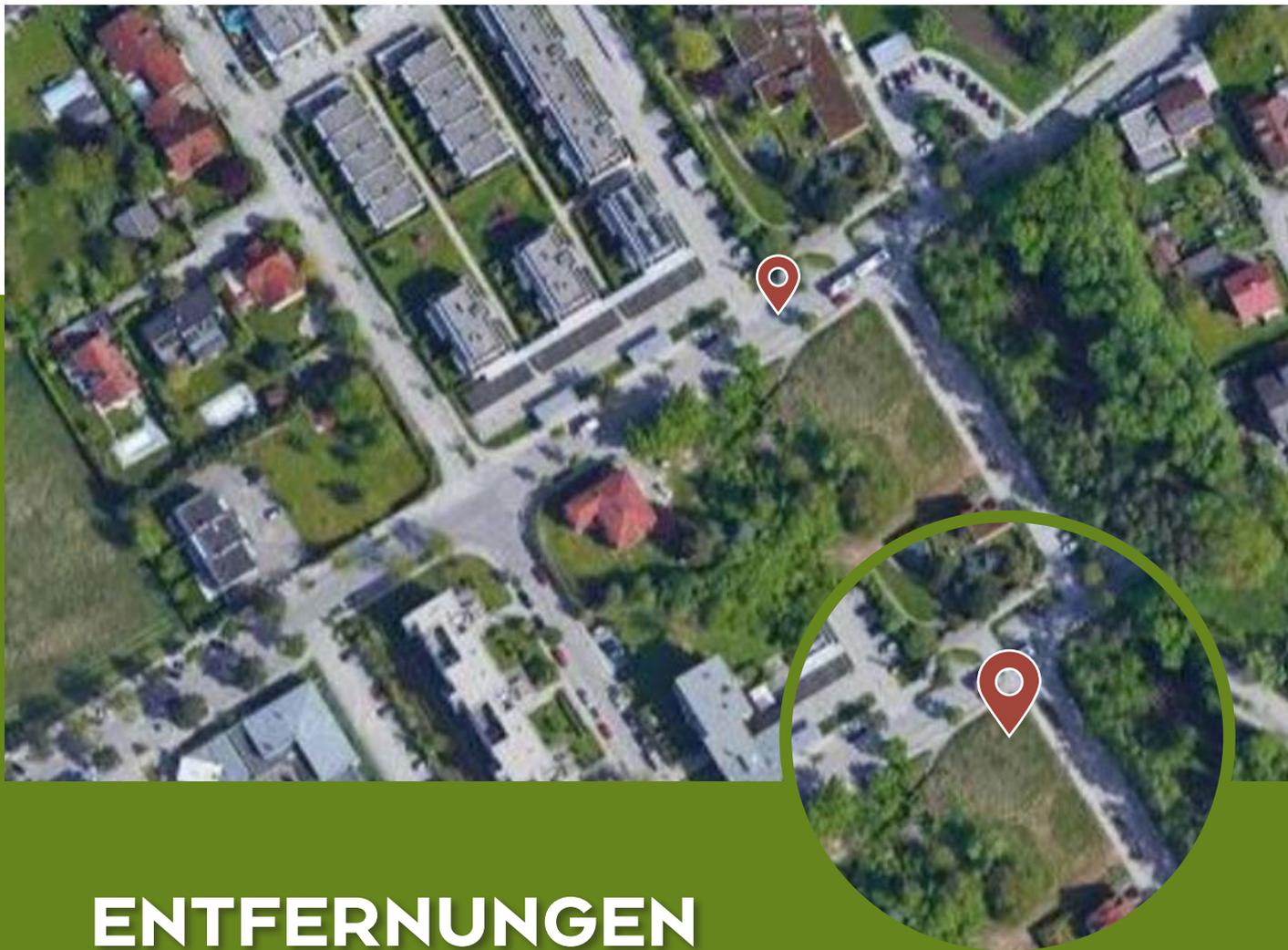


# MIETZINS DETAILS



GESCHÄFTSLOKAL		MIETZINS		BETRIEBSKOSTEN		HEIZKOSTEN		GESAMTMIETE
Geschoss	Nutzfläche	Netto	Brutto	Netto	Brutto	Netto	Brutto	Brutto
EG	227,68 m <sup>2</sup>	€ 2106,48	€ 2.527,78	€ 586,62	€ 651,28	€ 603,42	€ 724,10	<b>EUR 3.903,16</b> /pro Monat

MIETVERTRAGSDAUER	VERMITTLUNGSPROVISION
Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre Personalraum	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.



## 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.



### Kindergarten

180m / 2min zu Fuß



### Apotheke

11m / 1min zu Fuß



### Bahnhof

3,8km / 8min Autofahrt



### Mittelschule

1,6m / 4min Autofahrt



### Friseur

1,3km / 3min Autofahrt



### Supermarkt

55m / 1min zu Fuß



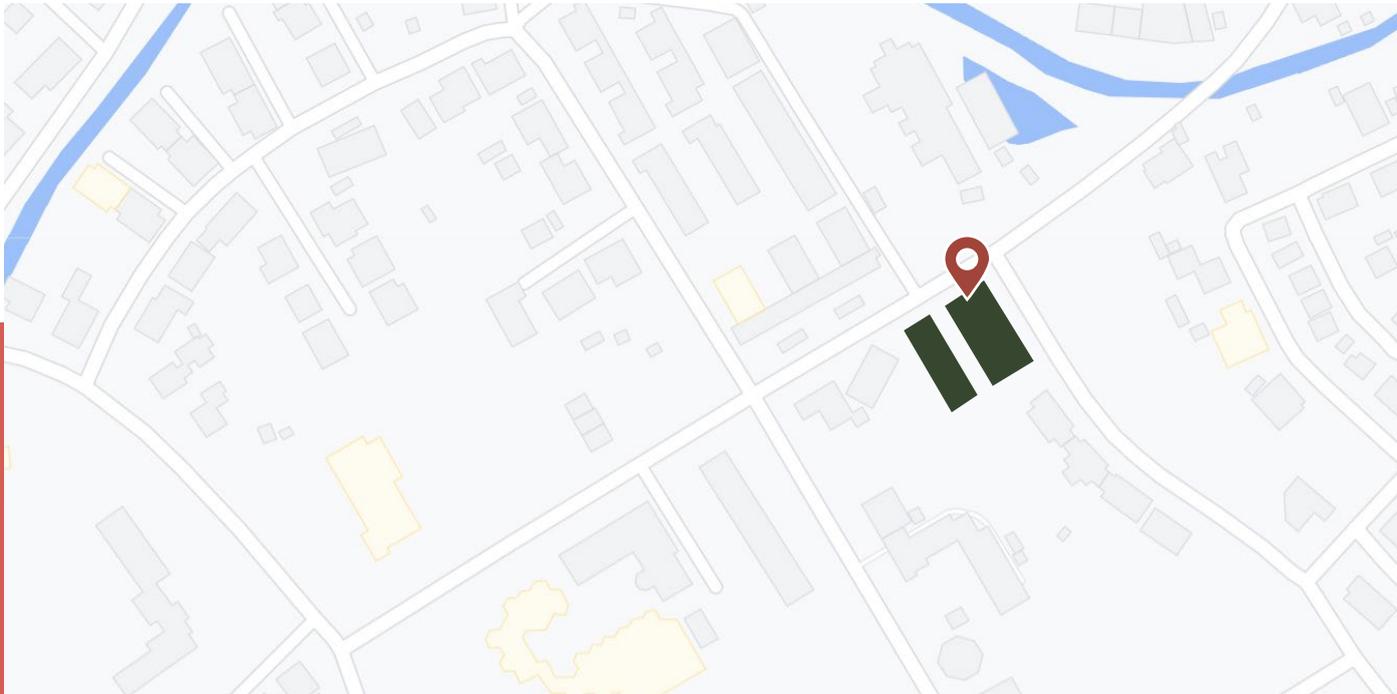
### Restaurant

700m / 2min Autofahrt



### Fitnessstudio

50m / 12min Autofahrt



# LAGE

**Der Föhrenpark liegt in im Stadtteil Lichtenegg.**

Historisch erlangte Lichtenegg unter anderem als Wohnort von Marie Valerie, der Tochter von Kaiser Franz Joseph, Bedeutung. Diese lebte im 19. Jahrhundert mit ihrem Mann auf Schloss Lichtenegg. Noch heute erinnert der „Sissi-Pavillon“ im Schlossgarten an die Zeit, die die Kaiserin in der Gegend von Wels verbrachte.

Wirtschaftlich und infrastrukturell hat Lichtenegg viel zu bieten. Neben einer Privatklinik und einem Alten- und Pflegeheim gibt es auch zahlreiche Sporteinrichtungen. Erwähnenswert sind hier beispielsweise die Welser Eishalle, das

Frei- und Hallenbad Welldorado, die Welser Trabrennbahn, das Budokan Center für asiatische Kampfsportarten und die Raiffeisen Arena.

Zahlreiche Handels- und Dienstleistungsunternehmen finden sich ebenfalls in Lichtenegg. Unter anderem haben die Firmen Holter und MOLTO LUCE hier ihren Firmensitz.

Zudem gibt es die beiden Einkaufszentren max.center und SCW mit überregionaler Bedeutung. Gemeinsam mit dem Star Movie Kino ist der westliche Teil Lichteneggs ein Einkaufs- und Vergnügungsviertel, vergleichbar mit der Plus City Linz. In direkter Umgebung des Föhrenparks gibt es außerdem einen Supermarkt und eine Apotheke. Ebenso gibt es einige Restaurants.



## HANDELSUNTERNEHMEN

z.B. die Firmen Holter und MOLTO LUCE



## VERGNÜGUNSZENTREN

z.B. Star Movie Kino



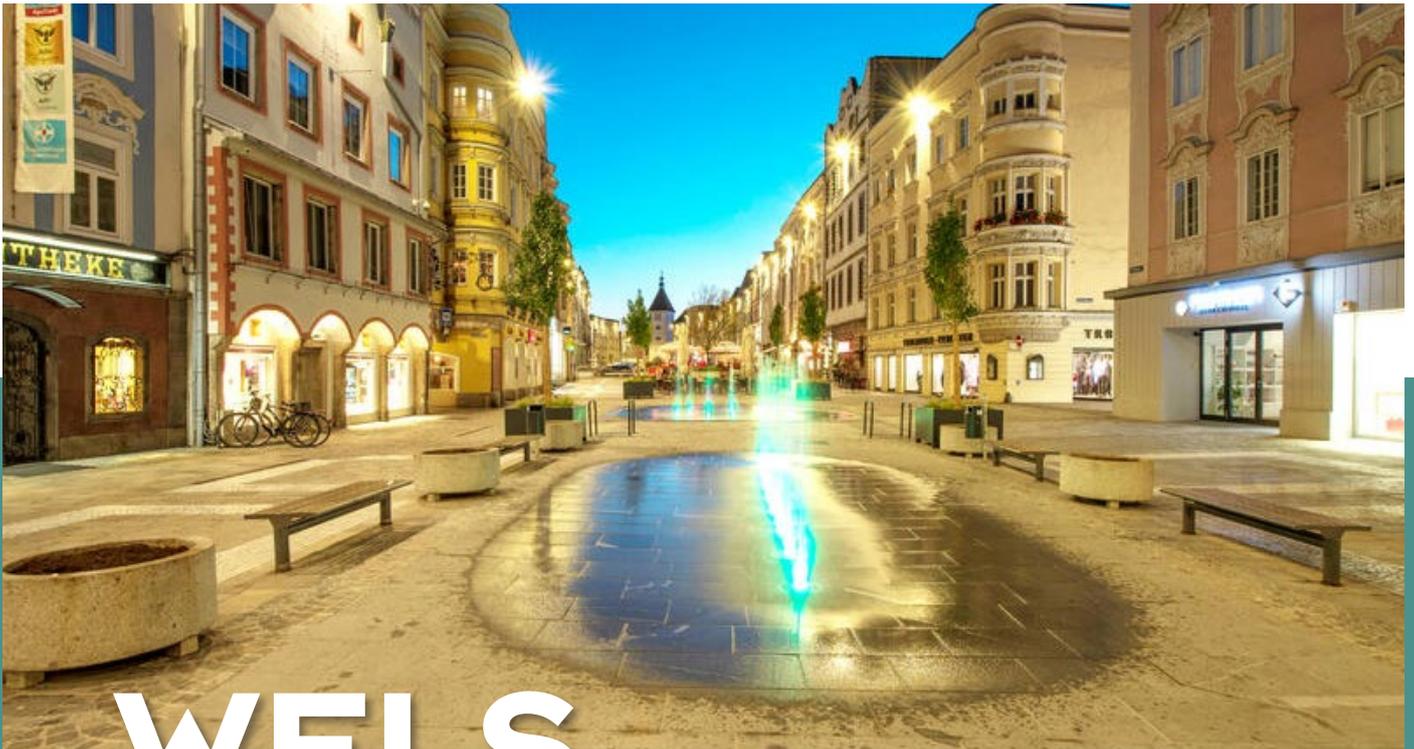
## SPORTZENTREN

z.B. Welser Eishalle, das Frei- und Hallenbad Welldorado, Welser Trabrennbahn



## EINKAUFSZENTREN

z.B. max.center und SCW



# 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.





# NUTZUNGS MÖGLICHKEITEN

Die moderne Geschäftsfläche im Föhrenpark Wels ermöglichen dank ihrer Flexibilität vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Lageplan ist so konzipiert, dass die Räumlichkeiten auf individuelle Bedürfnisse angepasst werden können. Vereinfacht können mehrere verschiedene Nutzungsszenarien verwirklicht werden.



**CO-WORKING**



**BEAUTY BOUTIQUE**



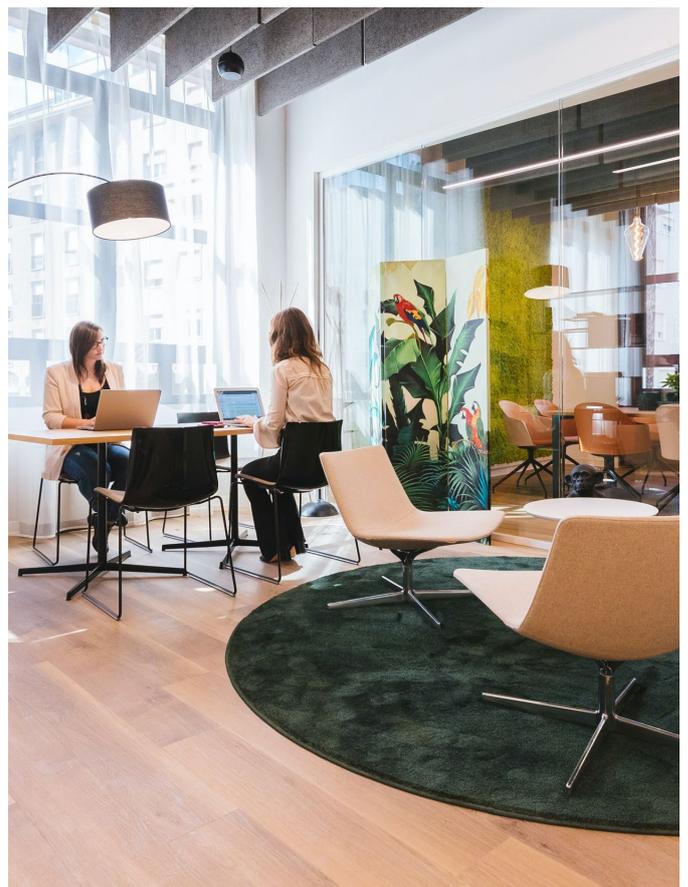
## GESUNDHEITS DL

z.B. Massage, Physiotherapie,  
Osteopathie, etc.



## Dienstleistungen

z.B. Stylist/in, Kosmetik, Physiotherapie,  
Massage, Tattoo/Piercing-Studio.



## BÜRO/ OFFICE

z.B. Rechtsanwalt,  
Notar, oder Handels GmbH



## APOTHEKE

# KONTAKT



immobilien  
bär

„Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!“



Christoph Blank

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.