THE SPACE

GEWERBEOBJEKT

in Wels vielseitig nutzbar

Friedhofstraße 8a, 4600 Wels

ZUR PACHT

THE SPACE

GROSSZÜGIGES GEWERBEGRUNDSTÜCK MIT GEWERBEGEBÄUDE IN AUSGEZEICHNETER VERKEHRSLAGE VON WELS.

Die Liegenschaft bietet auf insgesamt **1.825 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.** Die Nutzungsmöglichkeiten sind breit aufgestellt, mögliche Beispiele haben wir für weiter unten angeführt.

Die Flächen im Überblick:
- Gesamtfläche: ca. 1.825 m²
- Bestandsgebäude: ca. 146 m² Nutzfläche (Baujahr 1988)

NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN:

- Werkstatt oder Produktionsstätte
- Verkauf mit angeschlossenem 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 Adaptierungsmöglichkeiten**
- **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 (1051m²), rechtes Grundstück,
EZ 1753 + Gst Nr. 1615/6 + 1615/8 (774m²) linkes Grundstück

GESAMT 1825M²

Grundbuch KG 51242 Wels, BG Wels

PACHT GESAMTES GRUNDSTÜCK:

Nettomiete Gebäude: € 8,5/m²
Nettomiete Grundstück: € 1,58/m²

GESAMTMIETE: € 3.000,- NETTO *

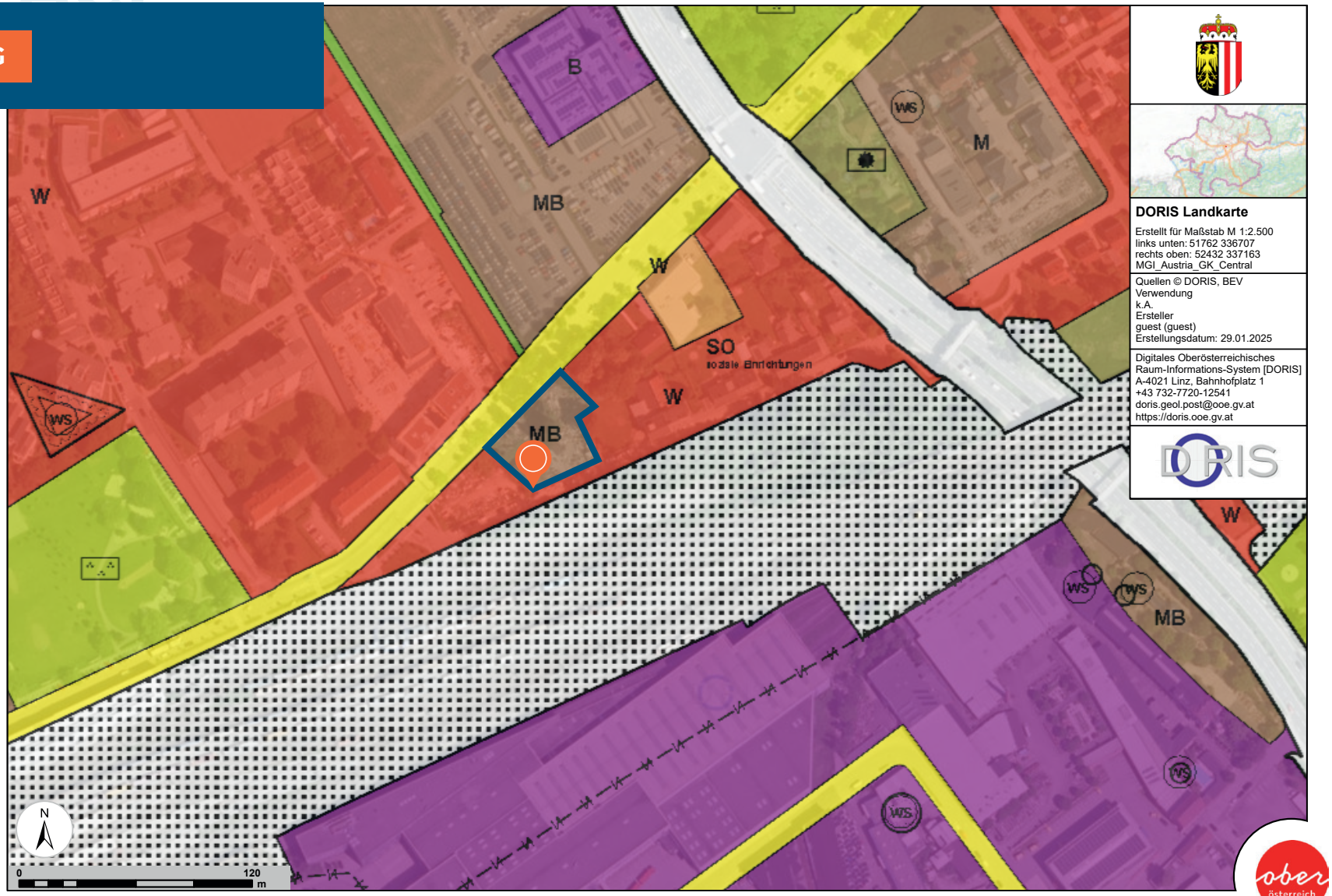
Betriebskosten: € 500 + 20% USt.

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

* **Im 1. Jahr** gibt es eine **reduzierte Pacht von EUR 3.000,– netto monatlich. Ab dem 2. Jahr** gilt wieder die **reguläre Pacht von EUR 3.900,– netto monatlich.** Es bestehen **gesonderte Kündigungsvereinbarungen**, die individuell mit dem Verpächter abgestimmt werden.

THE SPACE

FLÄCHENWIDMUNG



1 / 1

Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.

THE SPACE

BESTANDSGEBÄUDE

immobilien bär

Ungefähre Gesamtfläche[1]
144.5 m²

Reduzierte Kopffreiheit
1.54 m²

(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

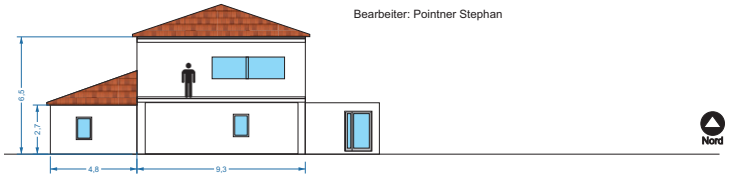
THE SPACE

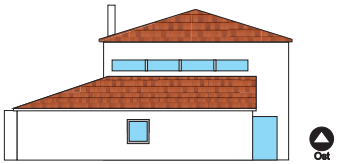
ZU- UND NEUBAU

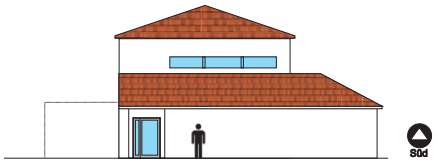
alle Angaben in Meter

Ansichten Zu-und Neubau
Betriebsstätte 4600 Wels
Friedhofstrasse 8a
Kunst-Steinmetz Pointner GMBH

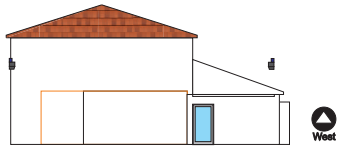
Bearbeiter: Pointner Stephan

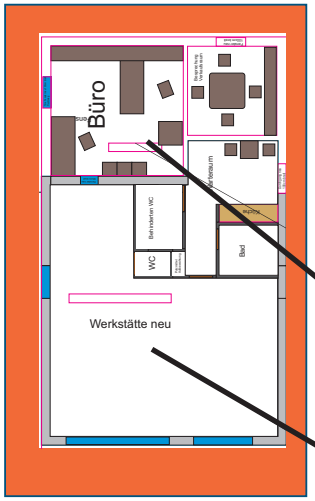






Ansicht von der Friedhofstrasse



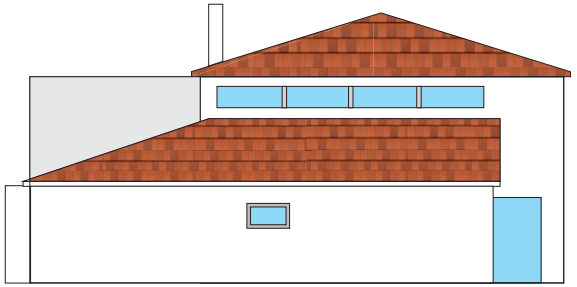


THE SPACE

ZU- UND UMBAU

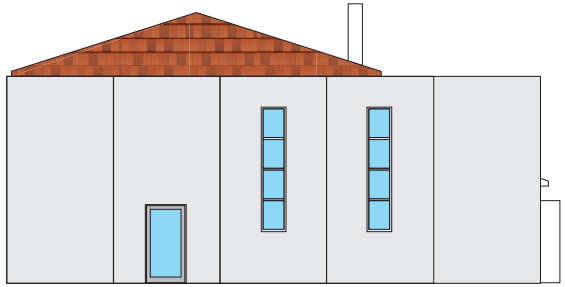
Um-und Zubau Büro-und Produktionsgebäude
Kunst-Steinmetz Pointner GMBH, 4600 Wels, Friedhofstr.8a

Nord



Ost

Süd



West

THE SPACE

LAGE

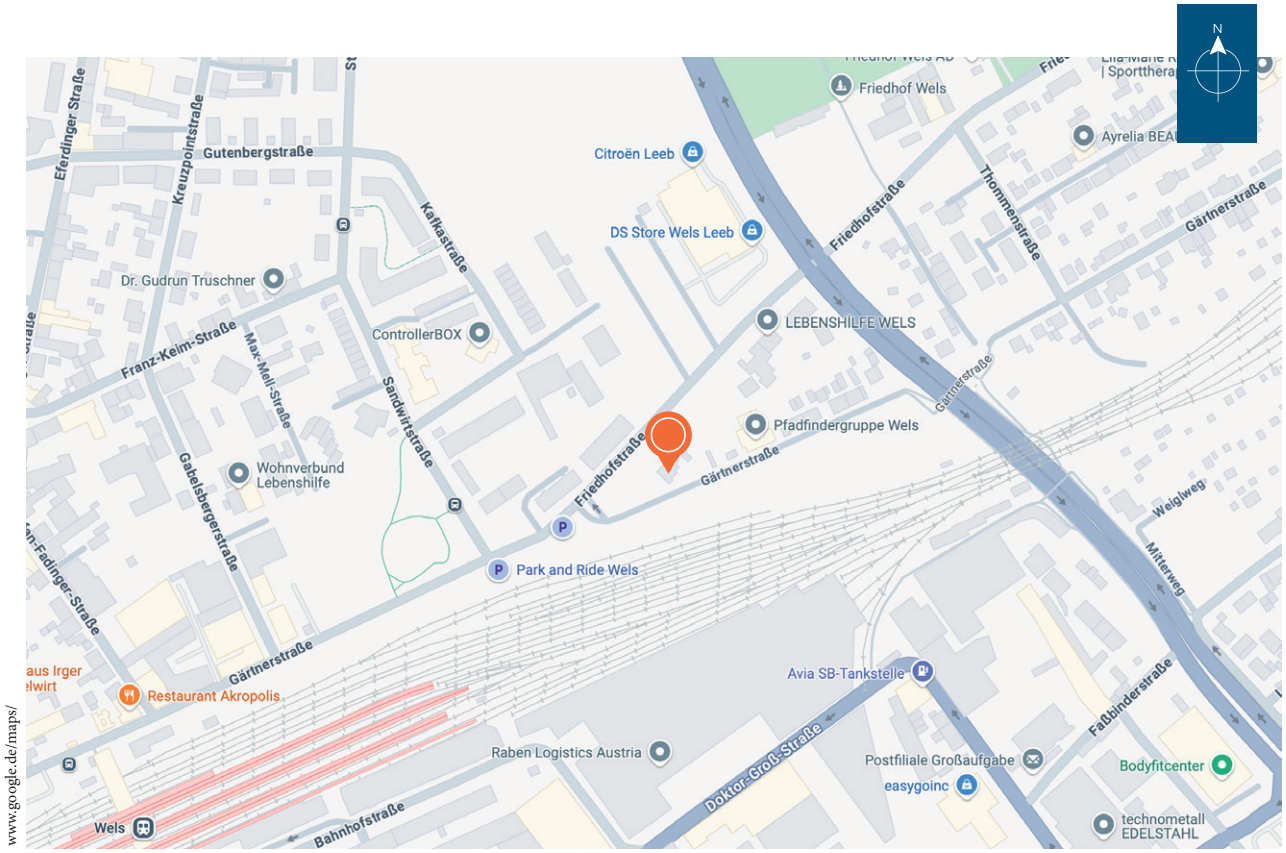
ZU FUSS:

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

LINZ	32 min
GRIESKIRCHEN	22 min
TRAUN	22 min
ANSFELDEN	23 min
LEONDING	30 min
RIED I.I.	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

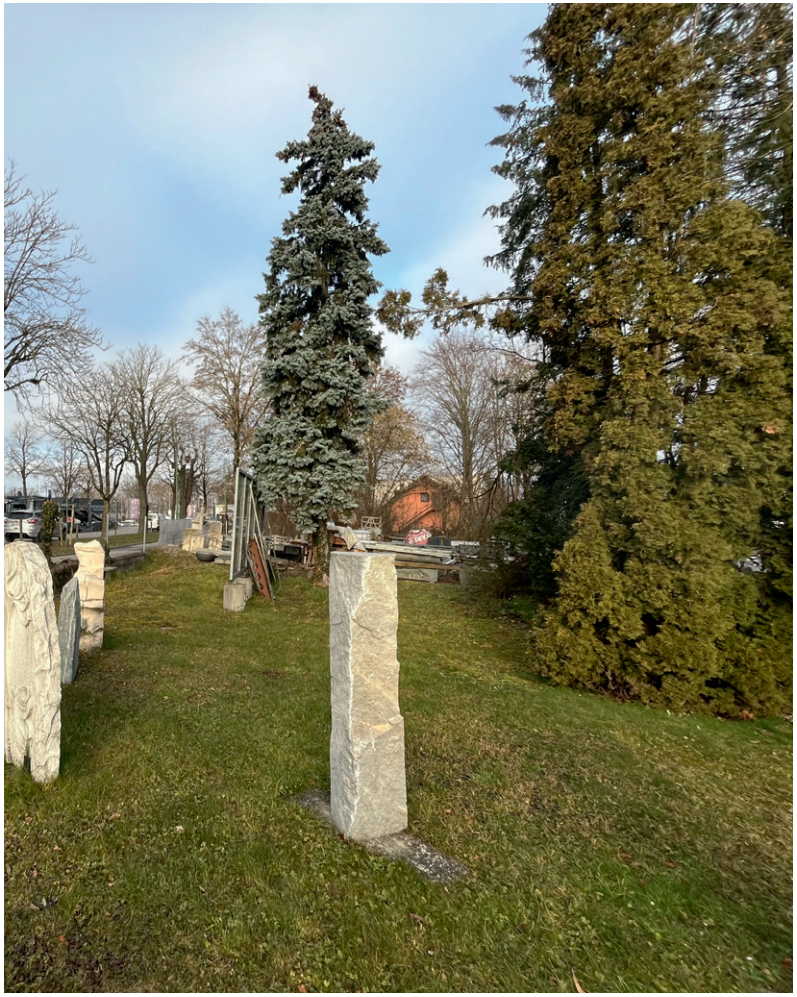
EINDRÜCKE

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

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.