

**Ausstellungsfläche / Büro mit großzügigen Lagerflächen  
in Salzburg Nord**



**Objektnummer: 839**

**Eine Immobilie von Die Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Nutzfläche:</b>	485,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.800,00 €
<b>Kaltmiete</b>	7.130,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,96 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.330,00 €
<b>USt.:</b>	1.426,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Edgar Andes

Die Makler GmbH  
Nonntaler Hauptstraße 89  
5020 Salzburg

T +43 662 82 13 45  
H +436645120630

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine einzigartige Gewerbefläche im Norden Salzburgs, im Gewerbegebiet von Kasern. Die Fläche befindet sich nur unweit vom Salzburger Gusswerk in einem ehemaligen Bauernhof, der umfangreich im Industrial Style umgebaut wurde. Die Kombination aus modernem Design und offenen Räumlichkeiten schafft eine ansprechende und einladende Umgebung für Kunden und Mitarbeiter gleichermaßen.

Mit einer Gesamtfläche von 485 m<sup>2</sup> bietet dieses Objekt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Ausstellungs-, Büro- oder Werkstattzwecke. Darüber hinaus besteht die attraktive Option, zusätzliche rund 400 m<sup>2</sup> im Obergeschoss als Lagerfläche anzumieten.

Die Merkmale der Fläche zusammengefasst:

- Gesamtfläche: 485 m<sup>2</sup>
- Parkmöglichkeiten: Ca. 10 Parkplätze für Mitarbeiter und Kunden direkt vor dem Haus
- Erweiterungsmöglichkeit: Weitere rund 400 m<sup>2</sup> stehen im Obergeschoss zur Verfügung
- Individualität: Die Gewerbefläche ist modern und offen gestaltet, was viel Raum für kreative Anpassungen und individuelle Bedürfnisse bietet.

Aufteilung der Fläche:

- Großer Ausstellungsraum, derzeit für Ausstellungszwecke genutzt, bietet dieser Raum eine hervorragende Präsentationsfläche, ist allerdings auch zur Nutzung als modernes Büro geeignet.
- WC Damen / Herren
- Angrenzendes Büro
- Büro/Abstellraum im Obergeschoss

Die Beheizung der Fläche erfolgt mittels Gas bzw. Strom. Die Stromkosten sind in den

aktuellen Betriebskosten bereits inkludiert.

Die Basis für die Berechnung der Betriebskosten bilden aktuelle Erfahrungswerte des Mieters und sind verbrauchsabhängig. Diese Kosten werden von der Vermieterin nicht direkt vorgeschrieben sondern direkt mit dem jeweiligen Energieanbieter abgerechnet.

Lage:

Die angebotene Fläche befindet sich in Salzburg Kasern, nahe Gusswerk, umgeben von vielen namhaften Betrieben.

Die Erreichbarkeit ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto ausgezeichnet. Die S-Bahn Haltestelle Salzburg Kasern ist nur wenige Meter entfernt, die Autobahnabfahrt Salzburg Nord ist in nur 3 Autominuten erreichbar.

Energieausweis ist in Erstellung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap