

## Campus Borromäum | Ihre flexible Bürolösung ab 113 m<sup>2</sup>



Ansicht Bürofläche

**Objektnummer: 513/2838**

**Eine Immobilie von Stiller & Hohla Immobilienreuhänder GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Rohbau
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Bürofläche:</b>	113,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	11,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,66
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.412,50 €
<b>Kaltmiete</b>	1.710,82 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	298,32 €
<b>Heizkosten:</b>	94,92 €
<b>USt.:</b>	282,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

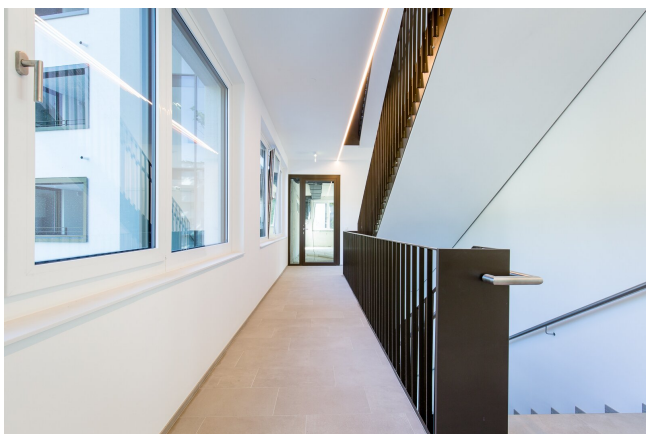


### Andrea Stiller-Haar

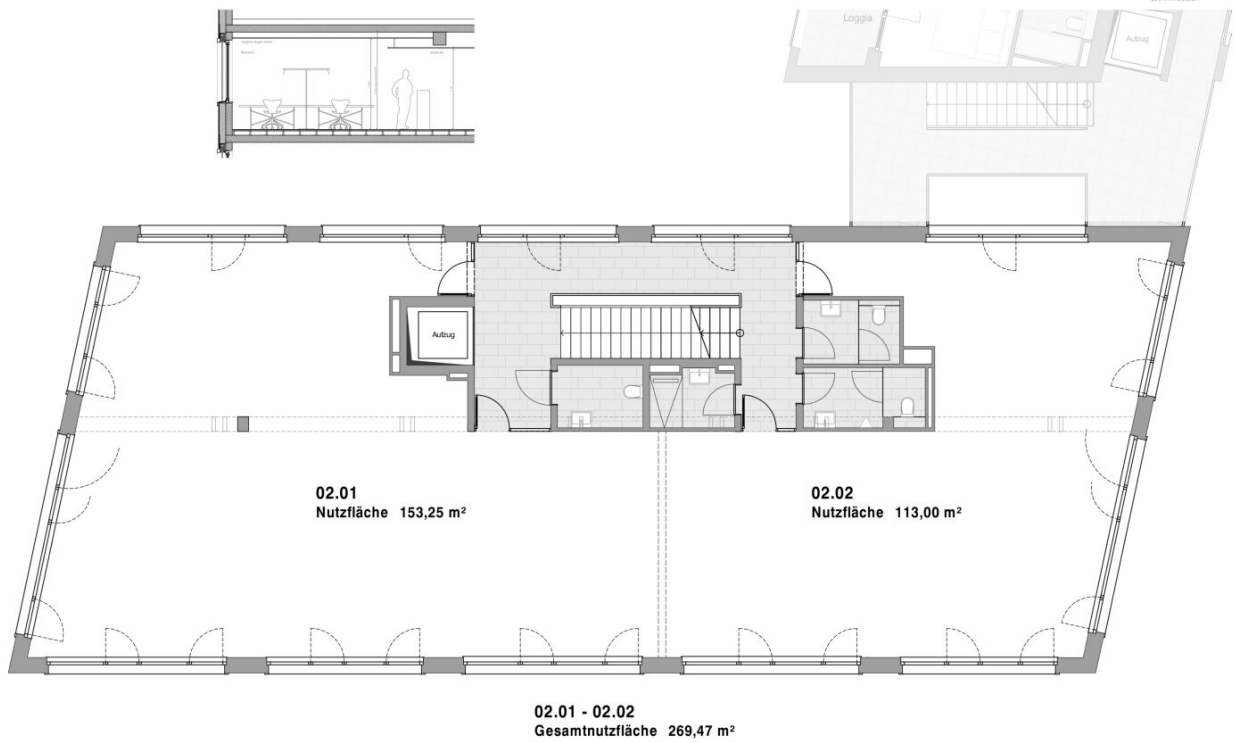
Stiller & Hohla Immobilitentreuhänder GmbH  
Joseph-Messner-Straße 8-14  
5020 Salzburg









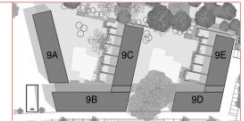


**Wohn- und Bürobebauung  
am Borromäumspark**

Gaißbergstraße 9D  
2. Obergeschoss 02.01 - 02.02

Hinweis:  
Gewerbeflächen Gebäude 9D 2.OG auch in Teilen,  
wie angegeben oder als Gesamfläche mietbar.

Blattformat A3, Ohne Maßstab



## Objektbeschreibung

Auf dem ehemaligen Parkgelände entstehen derzeit 5 Baukörper mit 90 Wohnungen, rund 3.000 Quadratmeter Gewerbefläche sowie einer Tiefgarage mit 153 Stellplätzen. Stellplätze in der Tiefgarage können angemietet werden.

Die mietgegenständliche Büro - / Gewerbeeinheit ist ab 113 Quadratmeter anzumieten und wird aus einer Etagenfläche von 266,25 Quadratmetern geteilt. Es könnte auch die gesamte Etage mit 266,25 Quadratmetern angemietet werden. Bei einer Teilung sind flexible Zugangslösungen errichtet, durch welche jede Einheit über einen eigenen Eingang verfügt.

Die Flächen sind übergabefertig und befinden sich im Edelrohbau. Der Nutzer kann die Fläche nach seinem individuellen Bedarf ausbauen. Zusätzlich zur Bürofläche verfügt jede Etage über ein barrierefreies WC, ein Damen- und ein Herren-WC sowie über eine Dusche. Anschlüsse für zusätzliche Sanitäranlagen im Inneren der Büros sind vorhanden und könnten nach Bedarf ausgebaut werden.

Der Campus und seine Baukörper entsprechen ästhetisch wie technisch dem modernsten Stand der Technik. Alle Zugänge sind barrierefrei, auch barrierefreie PKW-Stellplätze sind vorhanden sowie E-Ladestationen in der Tiefgarage. Die großzügigen Glasflächen, welche die besonders zeitgemäße Arbeitsatmosphäre unterstreichen, sind mit elektrischen Horizontaljalousien ausgestattet und das Büro verfügt über ein Kühl- und Lüftungssystem.

Auf dem Campus wird zudem die BAfEP, Bildungsanstalt für Elementarpädagogik, mit einem Übungskindergarten angesiedelt. Somit können in Zukunft direkt am Campusgelände Kinderbetreuungsplätze angeboten werden. Diese Möglichkeit bietet für Sie als Arbeitgeber einen unnachahmbaren Vorsprung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.