

## **Repräsentative Büroflächen in absoluter Zentrumslage zu vermieten!**



**Objektnummer: 536/1632**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	367,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	404,77 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	37,32 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	367,45 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.046,38 €
<b>Kaltmiete</b>	6.976,02 €
<b>Betriebskosten:</b>	929,64 €
<b>USt.:</b>	1.395,21 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

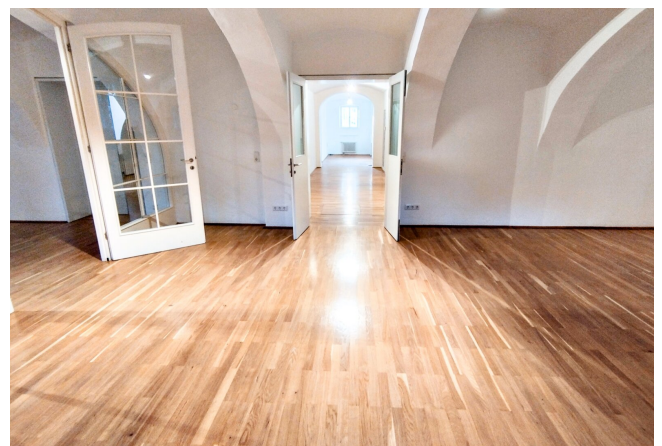
## Ihr Ansprechpartner



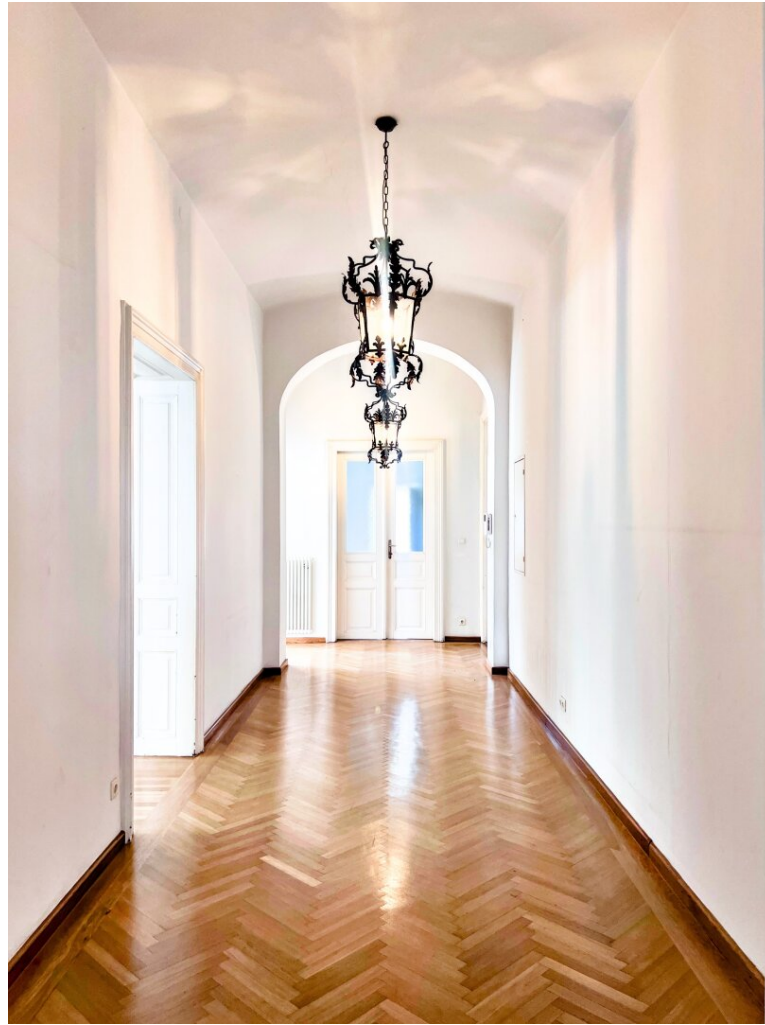
**Mag.iur. Leonhard Schmidbauer-Frühwirth**

Diana Aigner Immobilien  
Neutorstraße 19  
5020 Salzburg

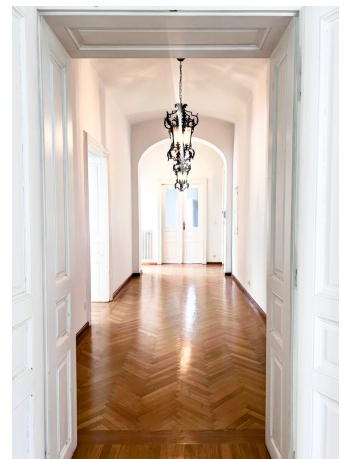
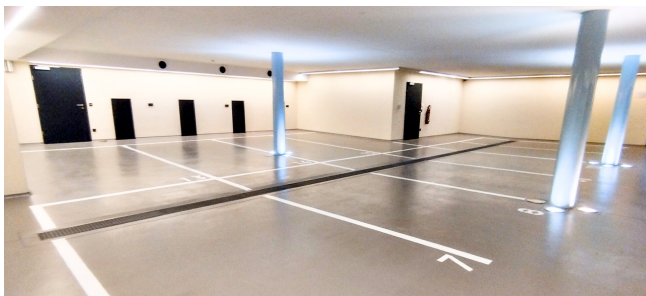
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

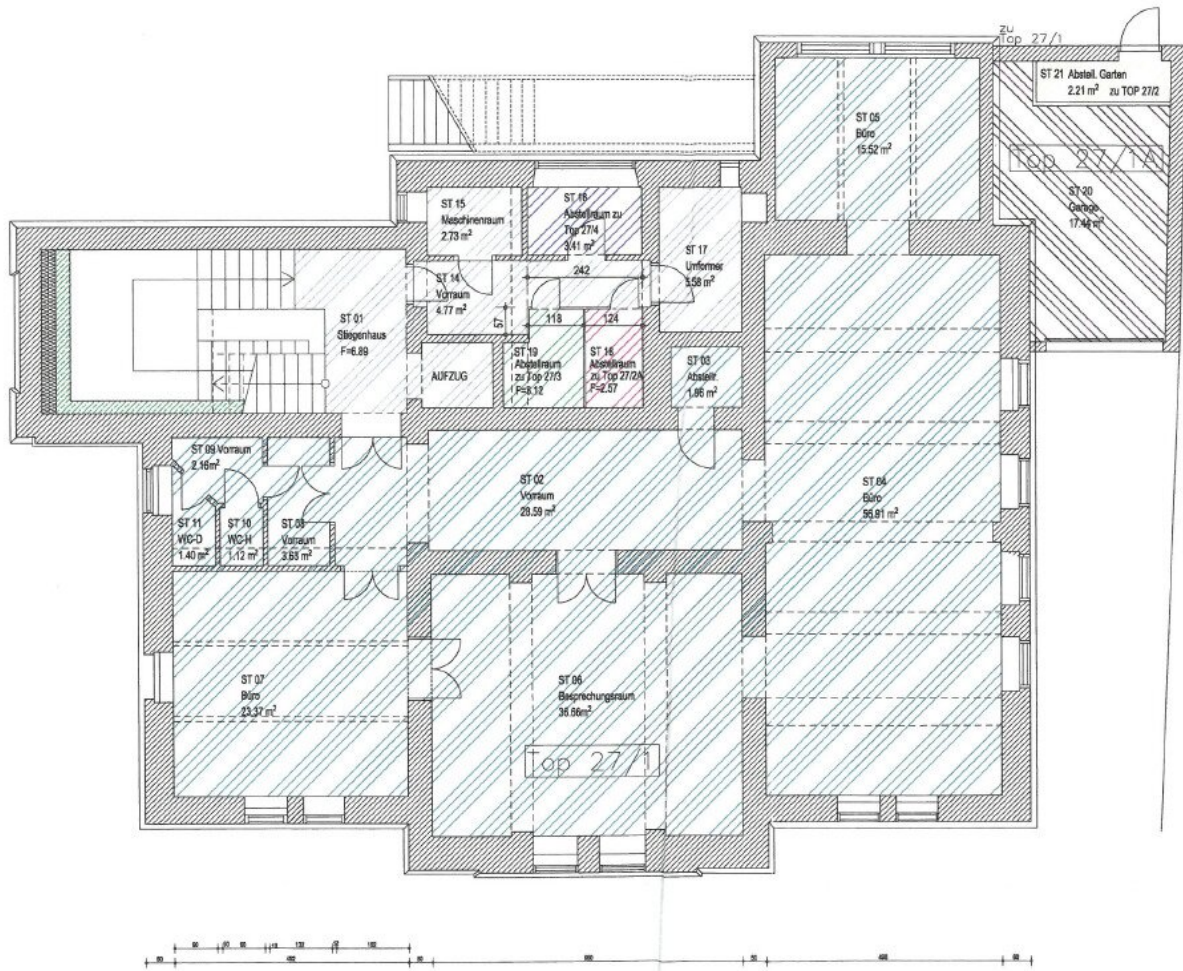




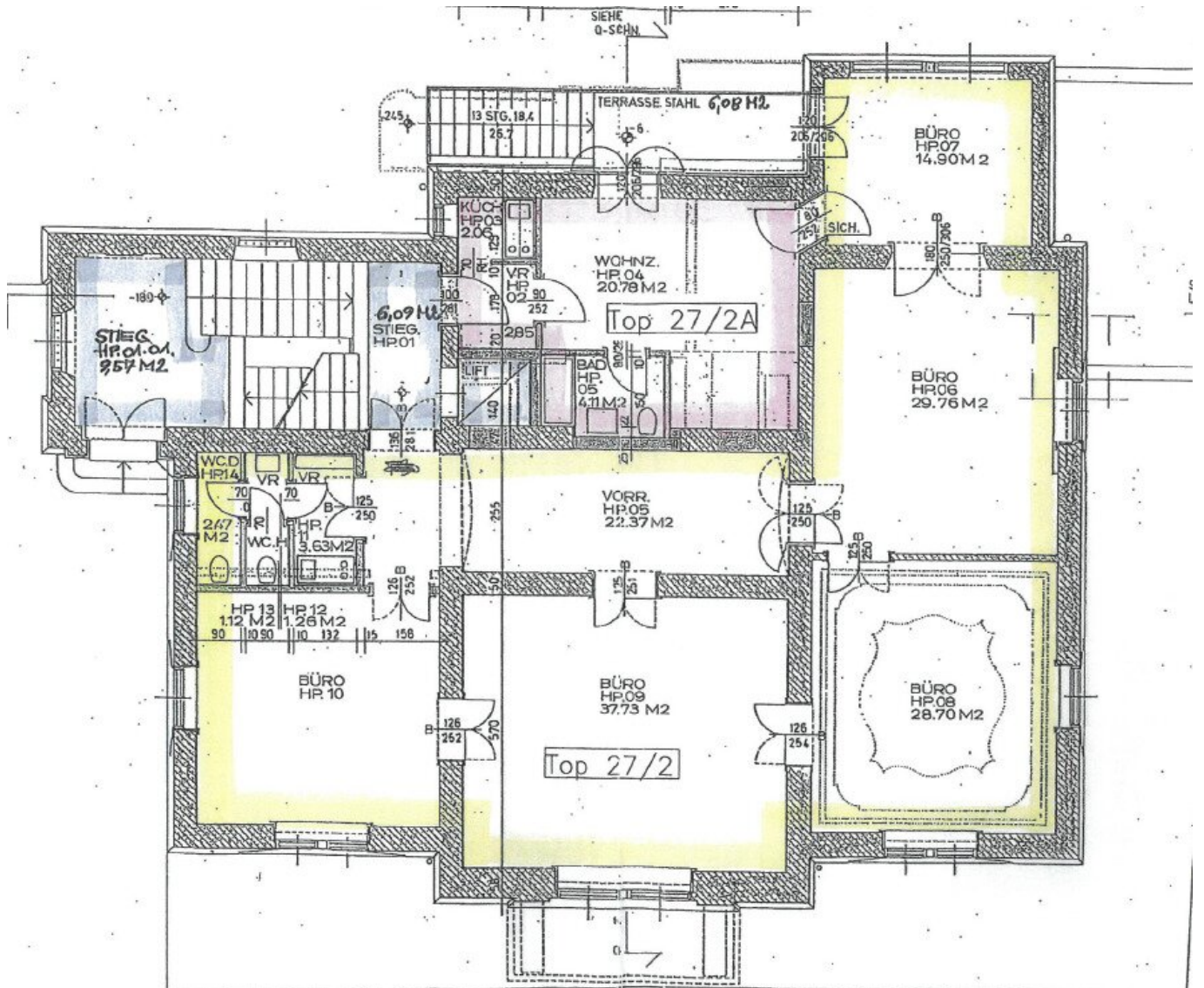












## Objektbeschreibung

Die gegenständlichen Büroflächen befinden sich im Souterrain und Hochparterre des Gebäudes und sind mittels zentralen Zugang begehbar. Die Räumlichkeiten sind sehr hell, gut belichtet und bieten einen wunderbaren Ausblick auf die Salzach sowie den wunderschönen Mirabellgarten. Die beiden Büroeinheiten sind auf zwei Stockwerke aufgeteilt und verfügen jeweils über einen zentralen Zugang und getrennte WC-Anlagen.

### 27 - Top 1

Vom Stiegenhaus gelangen Sie direkt in den Vorraum von welchem man die Toiletten, das erste Büro wie auch einen weiteren Vorraum betreten kann. Angrenzend an den zentral gelegenen Vorraum kann sohin ein ausladender Besprechungsraum, ein Großraumbüro wie auch anschließend ein weiteres Chefbüro begangen werden.

Über das zentrale Stiegenhaus kann direkt das Hochparterre und sogleich die weiteren Büroflächen betreten werden.

### 27 - Top 2

Vom Stiegenhaus gelangen Sie (deckungsgleich wie Top 1) in den Vorraum von welchem man die Toiletten, das erste Büro wie auch einen weiteren Vorraum betreten kann. Von diesem Vorraum aus gelangen Sie in vier weitere Büroräumlichkeiten welche zwischen ca. 15 bis ca. 38 m<sup>2</sup> groß sind.

### 27 - Top 2A

Das Top 2A ist direkt nächst dem Top 2 im Hochparterre gelegen und verfügt über einen separaten Nutzraum der sich ideal als Pausenraum anbietet da dieser direkt an eine Küche wie auch ein Badezimmer angrenzt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m



**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <3.000m

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.