

## Repräsentative Betriebsliegenschaft in Wals-Siezenheim



**Objektnummer: 773**

**Eine Immobilie von Die Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Nutzfläche:</b>	1.120,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,86
<b>Kaltmiete (netto)</b>	14.560,00 €
<b>Kaltmiete</b>	15.560,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	350,00 €
<b>USt.:</b>	3.112,00 €
<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

Auf dem ehemaligen Kasernen-Areal in Wals-Siezenheim, am westlichen Stadtrand von Salzburg gelangt diese Gewerbeliegenschaft zur Vermietung. Die Autobahn A1 ist ebenso wie der Flughafen Salzburg in wenigen Autominuten erreichbar.

Vor dem Gebäude sind Besucherparkplätze situiert, hinter dem Gebäude stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung.

Im Zuge umfangreicher Sanierungsmaßnahmen wurde das teilunterkellerte, zweigeschossig funktionelle Gebäude mit einer Nett Nutzfläche von ca. 1120 m<sup>2</sup> auf den aktuellsten Stand der Technik gebracht.

Das Objekt punktet unter anderem mit folgender Ausstattung:

- Vollwärmeschutz
- Photovoltaikanlage inkl. Batteriespeicher
- Klimatisierung
- Luft-Wasser Kaskadenwärmepumpe
- teils Fußbodenheizung, teils Niedertemperaturheizkörper
- EDV Verkabelung
- Lastenaufzug (vom KG bis OG)
- flexible Raumeinteilung möglich

### **Die Flächen teilen sich wie folgt auf:**

Kellergeschoss ca. 233,32 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss ca. 437,29 m<sup>2</sup>:

Eingangsbereich mit Schauraum, diverse Büros, Produktion/Lager mit Rolltor für Warenanlieferung, Verbindung mittels Kran in das 1. OG, WC, EDV-Raum

Obergeschoss ca. 448,40 m<sup>2</sup>:

Büro, Produktion, Lager, Sozialraum, WC

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap