

## Markantes Bürogebäude an der Alpenstraße zur Miete



Außenfoto Front

**Objektnummer: 50504676\_1**  
**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Adresse</b>	Alpenstraße 61
<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Gesamtfläche:</b>	7.765,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	420,25 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	180
<b>Gesamtmiete</b>	8.119,24 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.043,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.723,03 €

## Ihr Ansprechpartner



### Rainer Kutschera

ÖRAG Immobilien West GmbH  
Franz-Josef-Str. 15  
5020 Salzburg

T +43 662 877 666 - 0 4366287766621  
H +43664 88 71 07 33

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











©Backbone Art Deutschland GmbH

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht ein architektonisch bedeutendes Büro- und Verwaltungsgebäude, dessen Planung von dem angesehenen Architekten Univ. Prof. Dr. Arch. Josef Lackner umgesetzt wurde.

Die in den Jahren 1990/91 erbaute Immobilie, zeichnet sich durch ihre klare Formensprache aus und erfüllt die aktuellen Anforderungen an Raumaufteilung und Ausstattung.

Die Büroflächen erstrecken sich über mehrere Etagen. Die Raumhöhe von bis zu 4,5 Metern trägt zu einer besonders großzügigen Atmosphäre bei. Die gekonnte Platzierung der Fenster maximiert das Tageslicht und minimiert gleichzeitig Blendungen. Dies schafft ein optimales Arbeitsumfeld. Dank der sorgsamem Eigennutzung des Vermieters befindet sich die Liegenschaft in einem gut gepflegten Zustand. Die sorgfältig bewahrten Innenraumelemente verleihen jedem Raum ein einzigartiges Flair und Charakter, das zugleich ein optimales Arbeitsumfeld bietet.

Die Infrastruktur des Bürokomplexes umfasst gesamt 180 Garagenplätzen, diverse Lagerbereiche und Technikräume, sowie einen Fernwärmeanschluss und eine Werkstatt. Sicherheit und Komfort werden durch schlüsselkartengeschützte Zugänge, drei Personenaufzüge, eine Brandmelde- und CO-Warnanlage sowie eine effiziente Entlüftungsanlage gewährleistet. Auf dem Flachdach wurde im Jahr 2020 nachträglich eine Photovoltaikanlage zur Energiegewinnung installiert. Eine Glasfaser-Verbindung wird sowohl von der Salzburg AG als auch von A1 bereitgestellt. An der Seite zur Alpenstraße hin ist das Gebäude mit einer verglasten Lärmschutzwand ausgestattet, die das Wohlbefinden der Angestellten während der Arbeitszeit fördert.

Die Büroetagen sind effizient gestaltet, mit angeschlossenen Sanitäreinrichtungen, Teeküchen sowie weiteren Gemeinschaftsflächen. Das Foyer im Erdgeschoss dient als repräsentativer Empfangsbereich, während die oberen Etagen neben den Büroflächen auch Besprechungsräume und Terrassen für Pausen und informelle Treffen bieten.

Eine Anmietung kann Stockwerksweise erfolgen bzw. auch in Kombination.

Flächenaufstellung der einzelnen Stockwerke:

- 5. OG ca. 1.017,70 m<sup>2</sup>
- 4. OG ca. 899,60 m<sup>2</sup>
- 3. OG ca. 997,60 m<sup>2</sup> - frei ca. 469,36 m<sup>2</sup>
- 2. OG ca. 895,80 m<sup>2</sup> - frei ca. 420,25 m<sup>2</sup>
- 1. OG ca. 1.015,60 m<sup>2</sup> - frei ca. 410,81 m<sup>2</sup>
- EG ca. 535,90 m<sup>2</sup> - frei ca. 977,39 m<sup>2</sup>
- 1. UG ca. 766,40 m<sup>2</sup>
- 2. UG ca. 636,60 m<sup>2</sup>



Stellplätze gesamt 180 Stück

Nutzfläche gesamt:  
ca. 7.765,10 m<sup>2</sup>

Nettomiete gesamt/ m<sup>2</sup>:  
€ 12,00

Betriebskosten/ m<sup>2</sup>/netto:  
€ 4,10



## **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.