

## Penthousebüro Gewerbepark Anif



Penthouse Büro

**Objektnummer: 513/2862**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5081 Anif
<b>Nutzfläche:</b>	306,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 86,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,89
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.366,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.760,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	394,36 €
<b>USt.:</b>	673,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



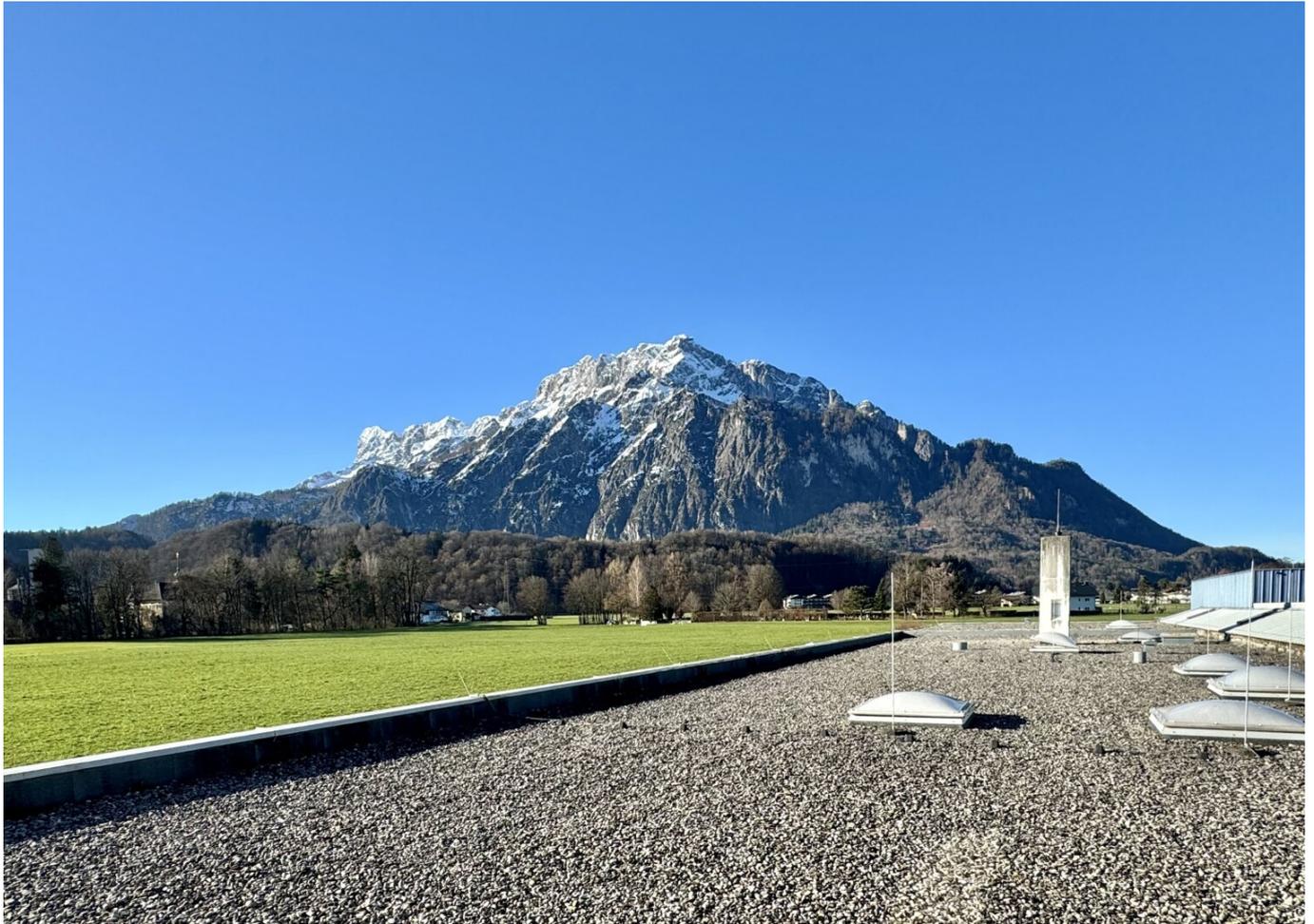
### Dr. Berndt KRETSCHMER

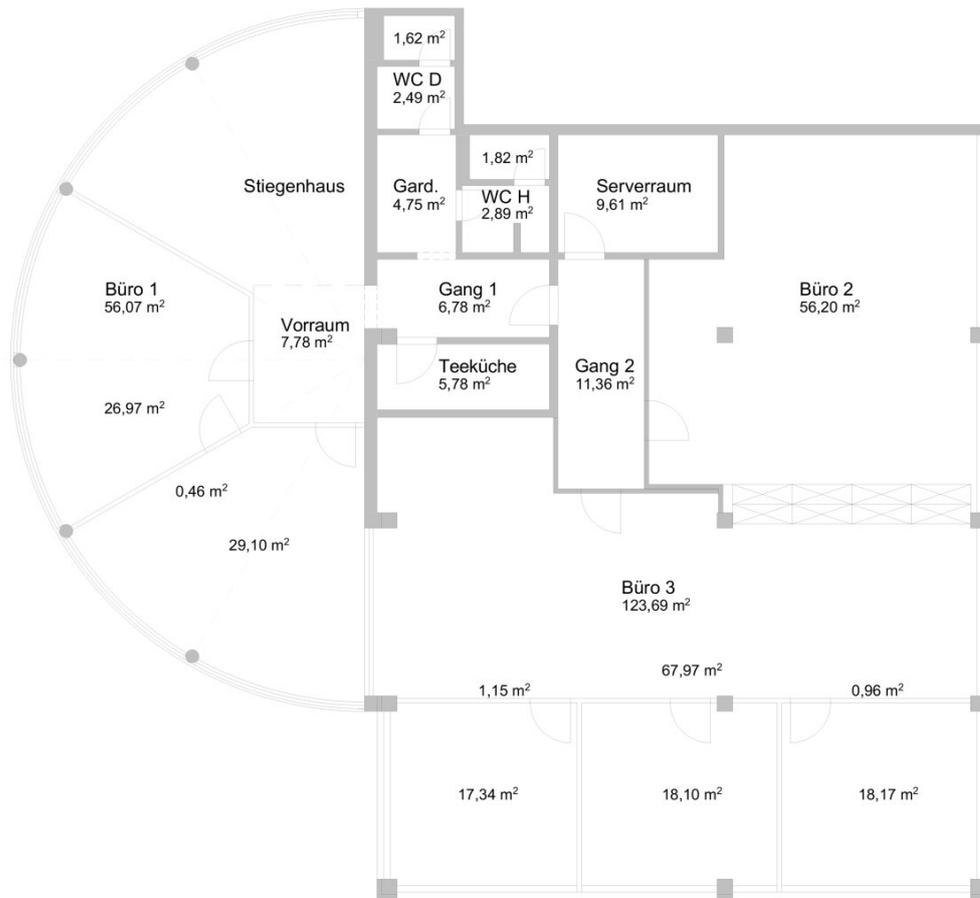
Stiller & Hohla Immobilitentreuhänder GmbH  
Joseph-Messner-Straße 8-14  
5020 Salzburg

T +43 662 65 85-110

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







## Objektbeschreibung

Es kommt das repräsentative Penthouse-Büro mit einer Nutzfläche von über 300 m<sup>2</sup> zur Vermietung. Die Räumlichkeiten befinden sich im ersten und zugleich obersten Geschoss des architektonisch repräsentativen Gebäudes, das von der Gemeinde Anif vermietet wird. Die lichtdurchfluteten Räume sind nach Osten, Süden, Westen und Norden orientiert und verfügen ganztägig über ideale Belichtung mit entsprechendem Sonnenschutz. Die Erschließung vom großzügigen Foyer jedem Erdgeschoss erfolgt über einen repräsentativen Treppenaufgang. Die großzügig eingeteilte Fläche ist durch Trockenbauwände sowie durch Systemwände mit Glaseinsätzen strukturiert, womit Transparenz und optimale Belichtung auch in den Raumtiefen gegeben ist. Die Glaselemente können bei Bedarf foliert werden, wenn Sichtschutz benötigt wird. Die Büroausstattung ist modern, die Räumlichkeiten wurden bisher von einem bekannten Salzburger Architekturbüro genutzt. Parkplätze stehen vor dem Objekt ausreichend zur Verfügung und können nach Bedarf angemietet werden. Durch das vorgelagerte Grünland genießt man von allen Räumen freien Ausblick, besonders beeindruckend nach Süden und Westen ins Gebirge sowie zum Untersberg. Ein Bezug der Räumlichkeiten ist nach Anmietung (Mietvertragsabschluss sowie Mietvertragsabschluss sowie Erlegung der Kautions) kurzfristig möglich, die Übergabe erfolgt - in Abstimmung mit dem neuen Mieter - in adaptiertem Zustand. Eine Unterteilung in kleinere Einheiten ist grundsätzlich möglich, auch kann im Erdgeschoss ein Showroom bzw. weiterer Büroraum im Ausmaß von ca. 160 m<sup>2</sup> angemietet werden. Die Verwaltung des Gebäudes erfolgt durch die Gemeinde Anif und gibt es einen für die Liegenschaft zuständigen Techniker, ein Garant für günstige Betriebskosten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <6.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

#### Nahversorgung



Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <8.000m

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.