

**Barrierefreies Ärztezentrum / Ordinationen zu vermieten**  
**370m<sup>2</sup> bzw. 230m<sup>2</sup> möglich - vielseitige**  
**Nutzungsmöglichkeiten**



**Objektnummer: 368**

**Eine Immobilie von Active Agent GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	23,49 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.680,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.140,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	16,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	460,00 €
<b>USt.:</b>	828,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Philipp Mayer**

Active Agent GmbH  
Ullmannstrasse 36/26  
1150 Wien

T +43 676 370 60 95

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













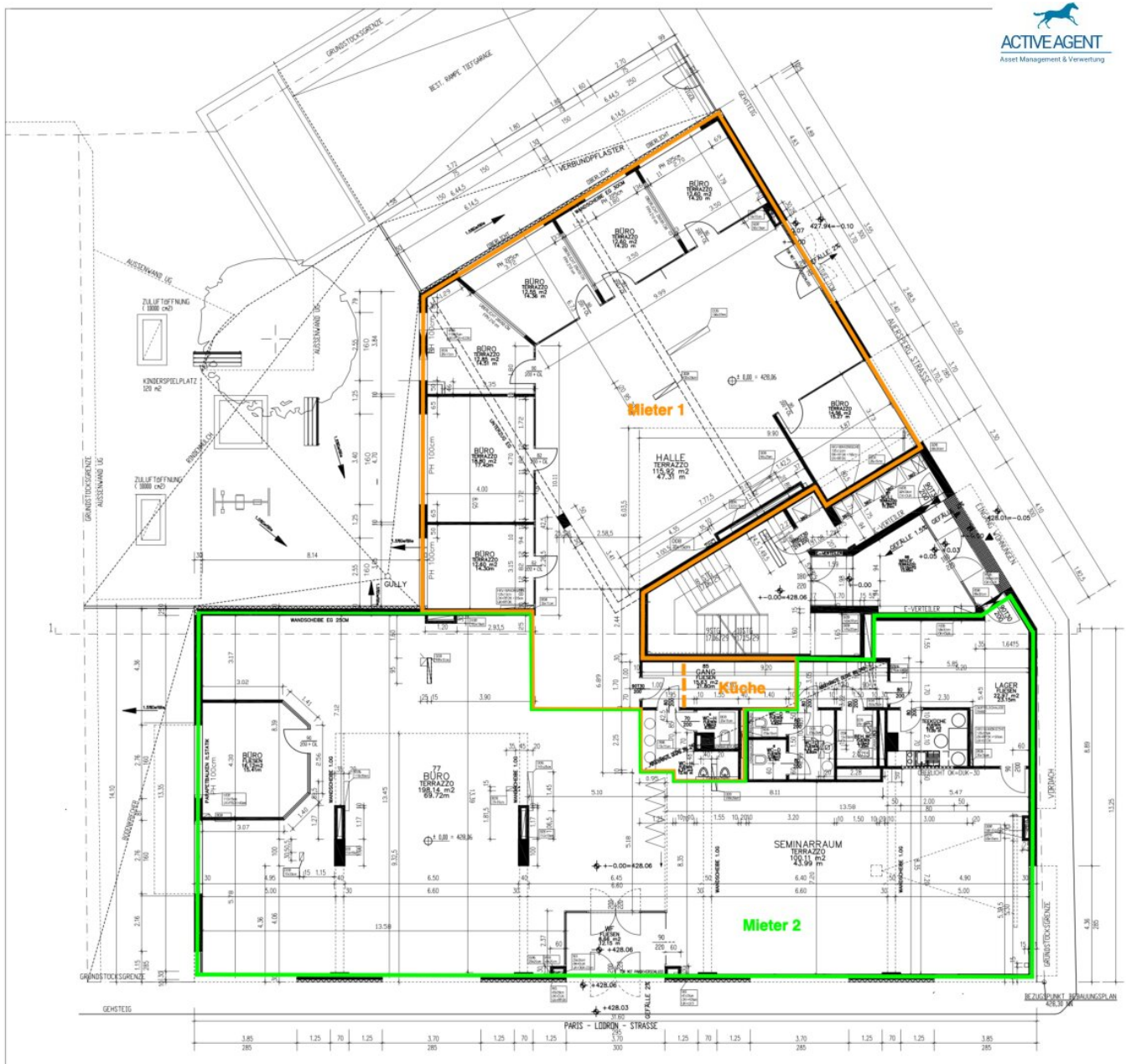


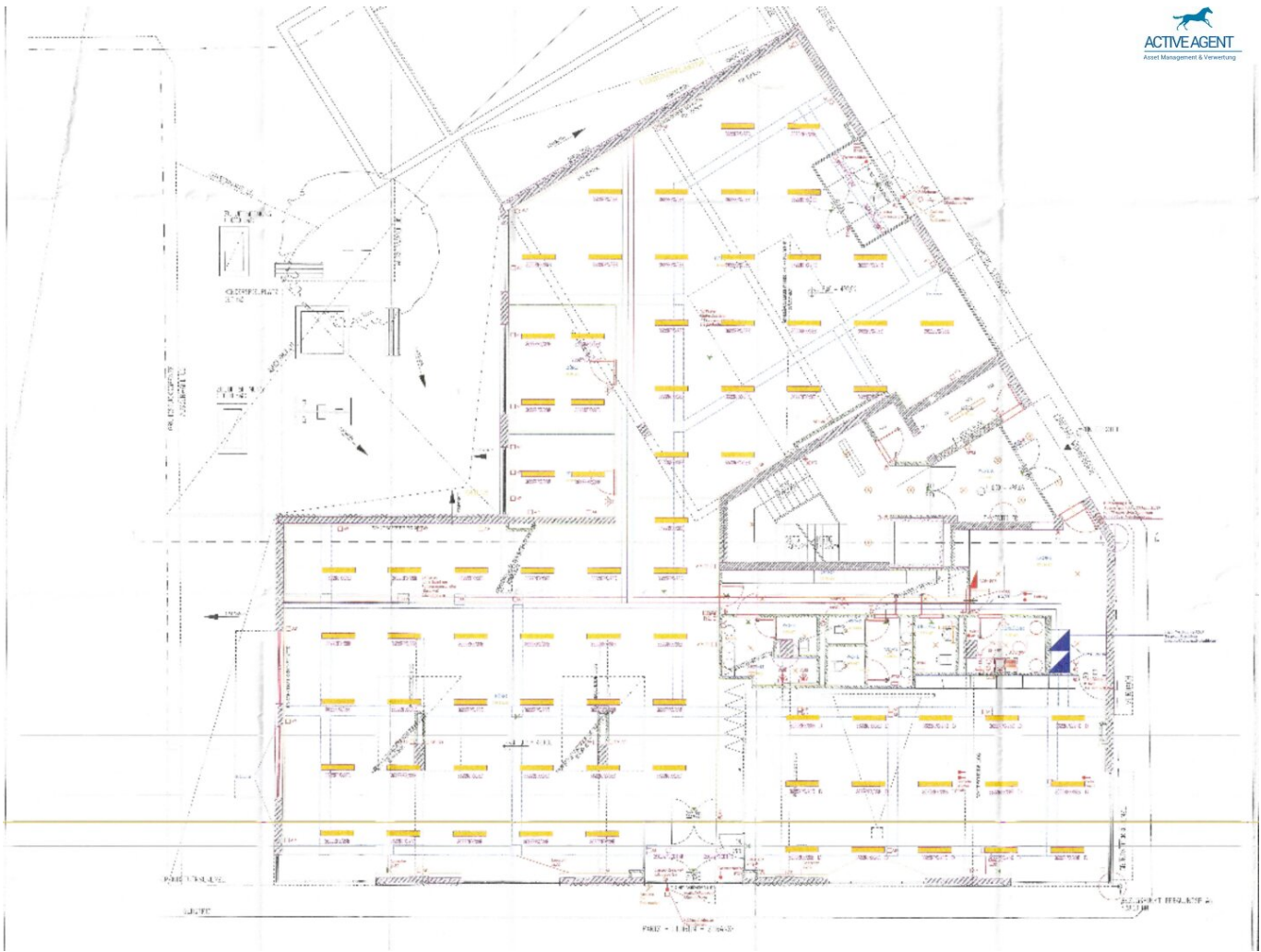




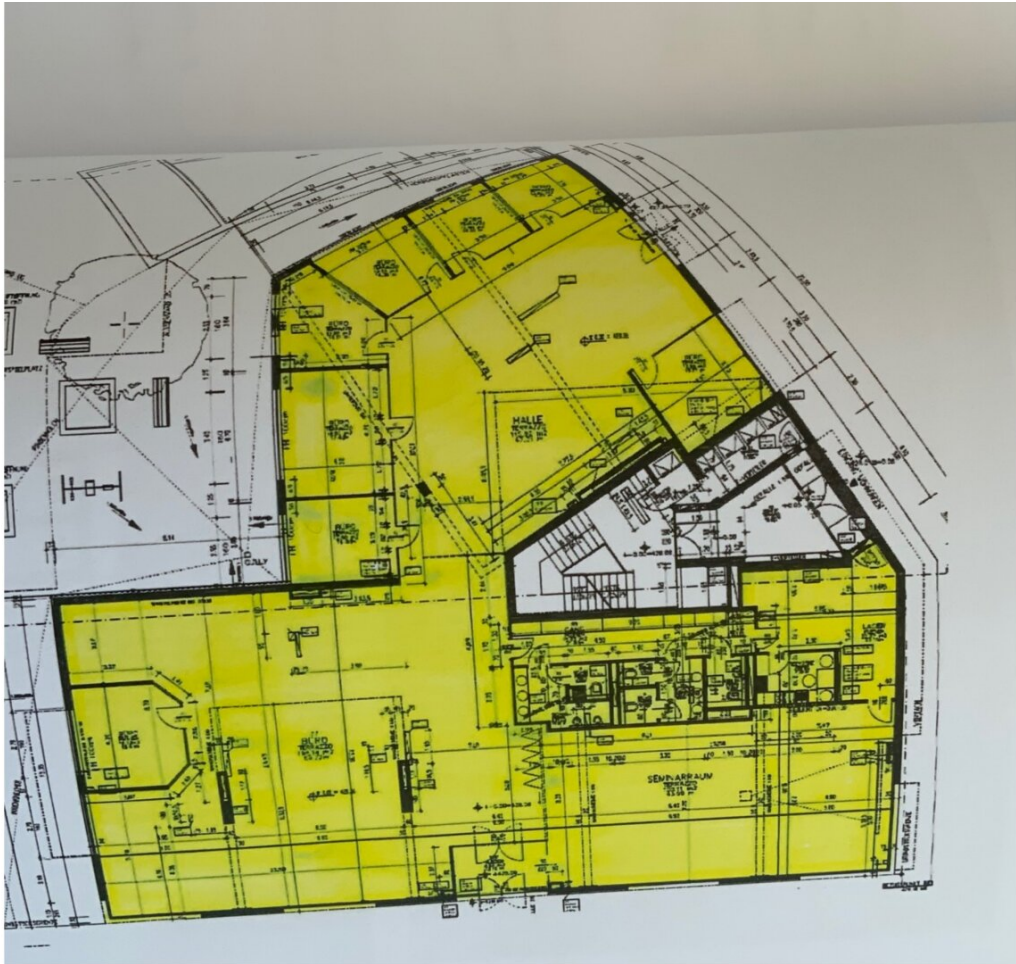


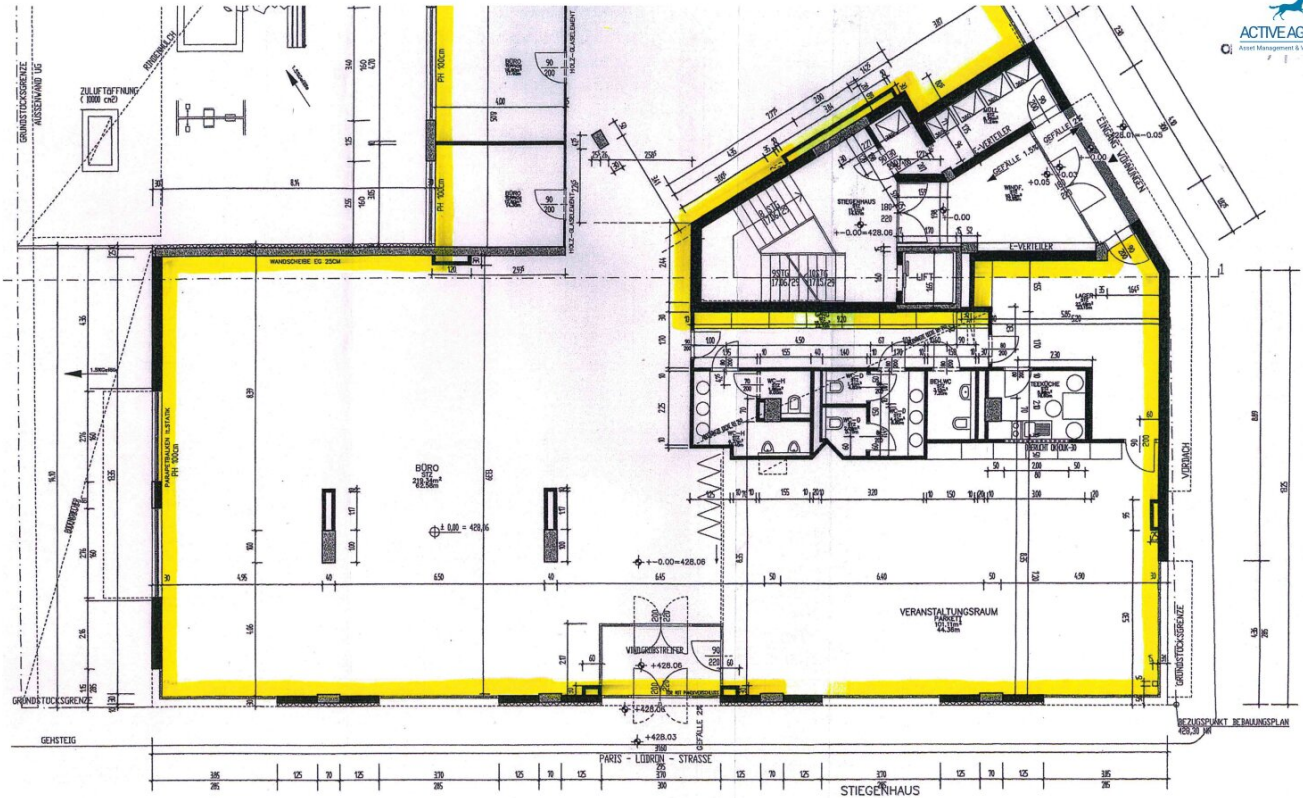










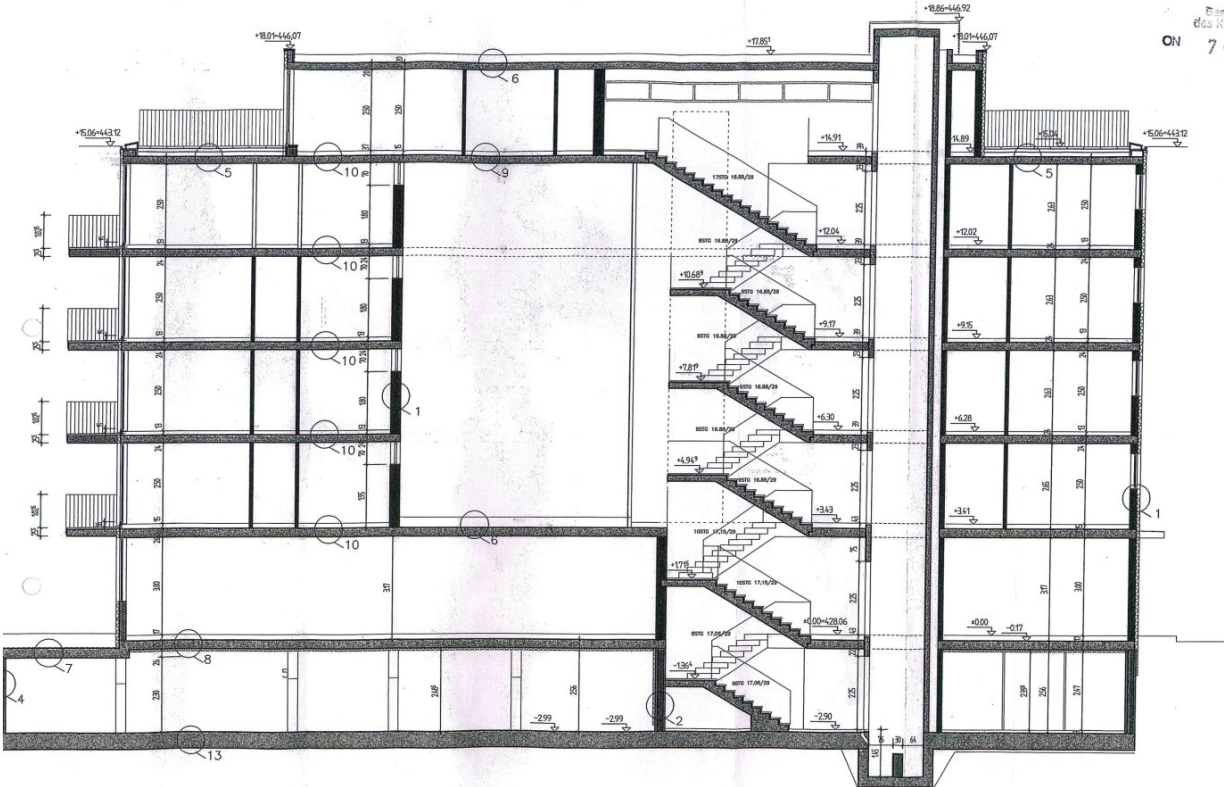


**ERDGESCHOSS**

M 1/100







- 8 DECKE ÜBER  
 BODENBELAG  
 ESTER-PAK. 1  
 POLYESTER-  
 STRICHBELAG  
 STRICHBELAG  
 DECKENSTREIFEN
- 9 DECKE ÜBER  
 BODENBELAG  
 ESTER-PAK. 1  
 POLYESTER-  
 STRICHBELAG  
 STRICHBELAG  
 DECKENSTREIFEN
- 10 ZWISCHENDECKE  
 BODENBELAG  
 ESTER-PAK. 1  
 POLYESTER-  
 STRICHBELAG  
 STRICHBELAG  
 DECKENSTREIFEN
- 11 DECKE ÜBER  
 BODENBELAG  
 ESTER-PAK. 1  
 POLYESTER-  
 STRICHBELAG  
 STRICHBELAG  
 DECKENSTREIFEN
- 12 ZWISCHENDECKE  
 BODENBELAG  
 ESTER-PAK. 1  
 POLYESTER-  
 STRICHBELAG  
 STRICHBELAG  
 DECKENSTREIFEN
- 13 SONSTIGES  
 BODENBELAG  
 ESTER-PAK. 1  
 POLYESTER-  
 STRICHBELAG  
 STRICHBELAG  
 DECKENSTREIFEN

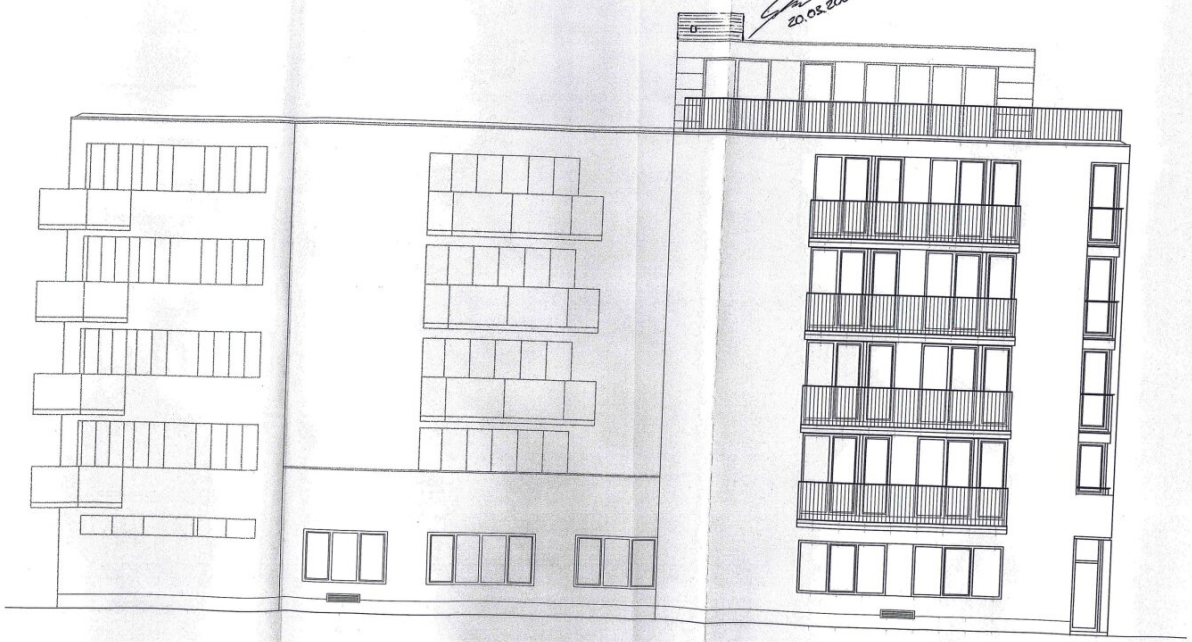
**SCHNITT 1-1**

M 1/100



Bestandnis  
des Konvokates  
ON 71

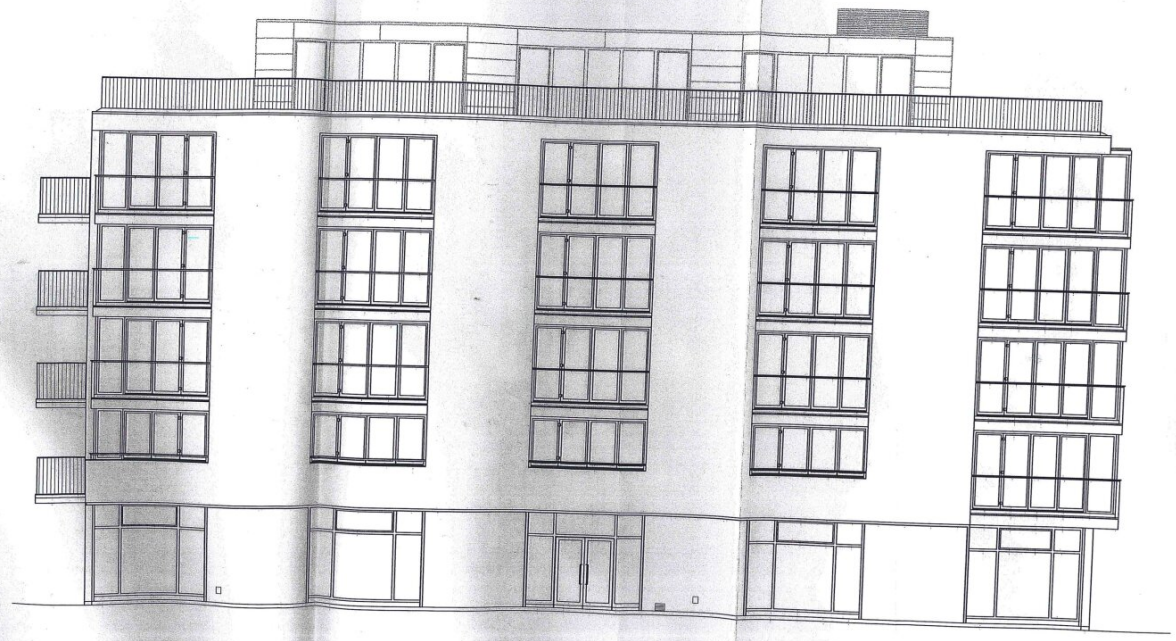
*Handwritten signature*  
20.03.2002



BVH. PARIS-LODRON-STRASSE 21

STIRNSEITE PARIS-LODRON-STRASSE N 1/100

Bestand  
des Korpus  
ON 71



BVH PARIS-LODRON-STRASSE 21

PARIS-LODRON-STRASSE M 1/100



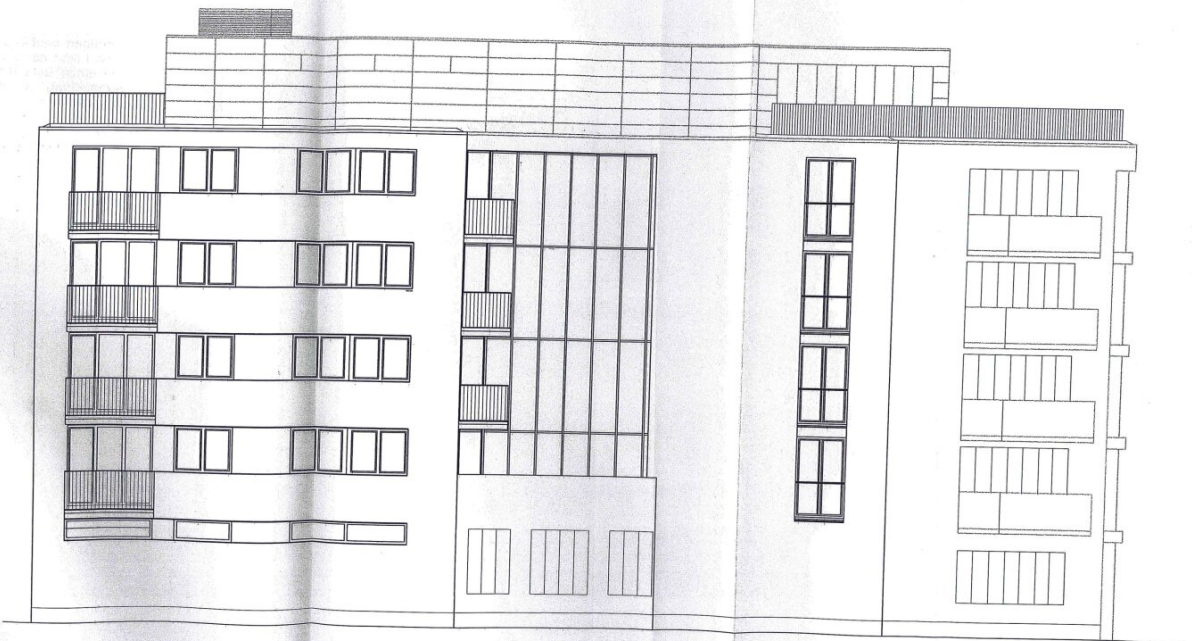
Inhalt:  
des Konzepts  
ON 71



BVH PARIS-LUDRON-STRASSE 21

AIERSBERGSTRASSE 11/100

Bausatzplan  
des 1. Obergeschosses  
ON 79



BVH PARIS-LODRON-STRASSE 21

STIRNSEITE AUERSPERGSTRASSE H 1/100



## Objektbeschreibung

Hier entsteht ein barrierefreies Ärztezentrum oder auch Büroflächen mit vielen Nutzungsmöglichkeiten. Sie sind auf der Suche nach einer attraktiven und gut gelegenen Gewerbefläche in Salzburg? Dann sind Sie hier genau richtig! Dieses einzigartige Geschäftslokal im Herzen von Salzburg bietet Ihnen auf insgesamt 670m<sup>2</sup> genügend Platz für Ihr individuelles Konzept. Die gepflegte Gewerbefläche befindet sich im Erdgeschoss und besticht durch die ansprechende Architektur und die großzügigen Fensterfronten, die für eine helle und einladende Atmosphäre sorgen.

Das Highlight dieser Immobilie ist die zentrale Lage mitten in der Stadt Salzburg. Die Ausstattung und die großzügigen Räumlichkeiten machen dieses Objekt zu einer idealen Wahl für Unternehmen.

Die Fläche kann auch geteilt werden und wir können hier zwei Einheiten mit folgenden Flächen anbieten (weitere Möglichkeiten nach Absprache machbar):

**Einheit A: 230 qm**

**Einheit B: 370 qm**

Neben der ansprechenden Optik bietet dieses Geschäftslokal auch noch weitere Vorteile. Die 5 dazu gehörenden Stellplätze in der Garage sorgen für ausreichend Möglichkeiten und entspanntes Parken für Ihre Kunden und Mitarbeiter. Die gute Verkehrsanbindung durch den nahegelegenen Busbahnhof und den Salzburger Hauptbahnhof ermöglicht eine bequeme Anreise für Kunden und Mitarbeiter.

Auch die umliegenden Einrichtungen tragen zu der Attraktivität dieser Immobilie bei. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Anlaufstellen, wie zum Beispiel Ärzte, Apotheken, Kliniken, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Universitäten, Höhere Schulen, Supermärkte, Bäckereien und Einkaufszentren. Dadurch ist eine hohe Frequenz an potenziellen Kunden garantiert und die Infrastruktur bietet Ihnen und Ihren Mitarbeitern eine angenehme Arbeitsumgebung.

Das Geschäftslokal ist ideal geeignet für Einzelhandelskonzepte jeglicher Art. Auch als Bürofläche, Praxis oder Showroom ist dieses Objekt bestens geeignet. Die großzügigen Räumlichkeiten bieten Ihnen alle Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung nach Ihren Vorstellungen.

Nutzen Sie die Chance, sich mit Ihrem Unternehmen an einem der attraktivsten Standorte von Salzburg zu präsentieren und profitieren Sie von der hohen Besucherfrequenz. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Sie bei der Realisierung

Ihres Geschäftskonzepts zu unterstützen.

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 <1.000m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap