

## **Erstklassige Büroflächen in repräsentativem Bürogebäude**



**Objektnummer: 858**

**Eine Immobilie von Die Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Nutzfläche:</b>	440,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	85,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.946,75 €
<b>Kaltmiete</b>	7.158,13 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.211,38 €
<b>USt.:</b>	1.431,63 €
<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

Am nördlichen Stadtrand von Salzburg, mit leichter Erreichbarkeit des Autobahnknotens Salzburg-Nord gelangt diese großzügige Einheit zur Vermietung. Die Bürofläche im Ausmaß von ca. 440,50 m<sup>2</sup> liegt im 3. und somit obersten Stockwerk des repräsentativen Bürogebäudes und bietet durch die gute Aufteilung vielfältige Möglichkeiten für Unternehmen, die nach einem exklusiven Arbeitsumfeld suchen.

Die hauseigene Kantine bietet den Mietern von frühmorgens bis spätabends Speisen und Getränke aller Art.

Die Liegenschaft wurde vor Kurzem saniert, um höchsten Ansprüchen gerecht zu werden.

Den Mietern stehen PKW-Abstellplätze im Freien als auch in der Tiefgarage zur Verfügung und sind extra anzumieten.

In unmittelbarer Nähe befinden sich die Mode-Hotspots Fashion Mall, Brandboxx und Gusswerk Salzburg.

Die Eckdaten der Büroräumlichkeiten kurz zusammengefasst:

**Lage:** Dachgeschoss

**Mietbeginn:** ab sofort

**Miete:**

Büroflächen: € 13,50 / m<sup>2</sup> netto monatlich

Tiefgaragenplatz: € 70,00/Platz netto monatlich

Stellplatz im Freien: € 35,00/Platz netto monatlich

**Betriebskosten:**

Büro: € 2,75 / m<sup>2</sup> netto monatlich

Tiefgaragenplatz: € 12,00/Platz netto monatlich

Stellplatz im Freien: € 8,00/Platz netto monatlich

**Ausstattung:** Klimaanlage, Heizung, Beschattung; Damen- und Herren-WC's; hauseigene Kantine mit Terrasse und innenliegendem Garten, Tiefgarage inkl. E-Ladestationen

**Sonstiges:** Ausbau der Flächen nach Vereinbarung

Der guten Ordnung halber verweisen wir auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Eigentümer.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap