

## Geschäftslokal in Frequenzlage Nähe Mirabellplatz



**Objektnummer: 536/1737**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	92,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 87,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,45
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.649,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.917,71 €
<b>Betriebskosten:</b>	268,71 €
<b>Heizkosten:</b>	162,71 €
<b>USt.:</b>	1.016,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.iur. Leonhard Schmidbauer-Frühwirth**

Diana Aigner Immobilien  
Neutorstraße 19  
5020 Salzburg



## Objektbeschreibung

Diese ansprechende Geschäftsfläche wurde 2023 umfassend saniert und bietet ideale Voraussetzungen für Ihre Geschäftsidee. Mit einer beeindruckenden Raumhöhe von bis zu 4,56 m und drei großzügigen Auslagenfenstern wird dieses Lokal zu einem echten Blickfang. Die Fensterfront sorgt nicht nur für eine helle, einladende Atmosphäre, sondern bietet auch hervorragende Möglichkeiten zur Präsentation Ihrer Produkte oder Dienstleistungen.

### Besonderheiten

- 3 großzügige Portalfenster für optimale Lichtverhältnisse und Präsentationsfläche
- Raumhöhe bis zu 4,56 m – ideal für kreative Gestaltungsmöglichkeiten
- Praktische Ausstattung: Anschlüsse für Teeküche, 2 separate Sanitäreanlagen, Abstellraum

Eine umfängliche Gastronutzung ist nicht möglich.

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 <500m  
Höhere Schule <1.000m

#### Nahversorgung

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



**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <3.500m

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.