

## Flexibler Gewerberaum im Rochushof: Perfekte Lage für Ihr Geschäft oder Ladenlokal



Garten mit Außenansicht

**Objektnummer: 536/1745**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	395,28 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	15
<b>Garten:</b>	636,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 139,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.900,00 €
<b>Kaltmiete</b>	5.900,00 €
<b>USt.:</b>	1.180,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**B.A. Simon Mayr**

Diana Aigner Immobilien  
Neutorstraße 19  
5020 Salzburg

H +43 664 1702140



## Objektbeschreibung

Der **ROCHUSHOF** ist in Salzburg wohlbekannt.

Neben der Verkaufsfläche stehen Ihnen ein Kühlraum, eine Küche, Sanitäranlagen sowie verschiedene Räume zur Verfügung, die als Lager, Büro oder Aufenthaltsraum für Ihre Mitarbeiter:innen genutzt werden können.

Der im Gebäude integrierte Wintergarten verleiht dem ROCHUSHOF zusätzlichen Charme und sorgt für eine besondere Lichtquelle.

Das Objekt bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und verfügt über einen großzügigen Garten, Parkflächen und Möglichkeiten zur Warenanlieferung.

### **Aufteilung:**

Büro, Umkleide - 15,50 m<sup>2</sup>

Trockenlager - 7,14 m<sup>2</sup>

Vorraum - 7,13 m<sup>2</sup>

WC - 3,80 m<sup>2</sup>

WC - 2,53 m<sup>2</sup>

WC - 2,53 m<sup>2</sup>

Kühlraum - 4,03 m<sup>2</sup>

Tiefkühlraum - 2,80 m<sup>2</sup>

Gang - 7,19 m<sup>2</sup>

Küche - 24,08 m<sup>2</sup>

Lager/Kühlraum - 32,30 m<sup>2</sup>

Verkaufsraum- 203,75 m<sup>2</sup>

Wintergarten - 82,50 m<sup>2</sup>

**Gesamt: 395,28 m<sup>2</sup>**



Die Betriebskosten belaufen sich netto auf etwa € 1.000, exklusive Strom- und Heizungskosten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <1.500m

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.