

## AIRPORT | 212 m<sup>2</sup> Büro mit freier Gestaltungsmöglichkeit | MAXGLAN-WEST



Objektnummer: 423

Eine Immobilie von IMMO Oberndorfer Fazlali 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>	212,56 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	212,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,93
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.530,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.987,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	457,50 €
<b>Heizkosten:</b>	147,50 €
<b>USt.:</b>	627,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Siawash Fazlali, MSc**

IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH  
Fürbergstraße 42A  
5020 Salzburg













## Objektbeschreibung

**Eine hochwertige Bürofläche in herausragender Lage.**

Dieses außergewöhnliche Objekt gliedert sich derzeit wie folgt:

### 1. Obergeschoss:

- Großzügiger Empfangsbereich
- Küche
- Büro 1
- Büro 2
- Büro 3
- Abstellraum (AR)
- Damen-WC
- Herren-WC

Für Kunden und Mitarbeiter stehen **drei Außenstellplätze** sowie **zwei Tiefgaragenstellplätze** zur Verfügung.

Weiters kann eine **zusätzliche Büroeinheit** mit rund **168 m<sup>2</sup>** angemietet und verbunden, oder die Büroräumlichkeiten frei nach Ihren Wünschen umgestaltet werden.



### **Mietvertragsdauer:**

nach Vereinbarung - langfristiges Mietverhältnis erwünscht.

Der Ordnung halber wird festgehalten, dass die IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH als Doppelmakler tätig ist und mit dem Vermieter in regelmäßiger, geschäftlicher Verbindung steht.

### **Sonstiges:**

Bitte beachten Sie:

Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namens und der Kontaktdaten des jeweiligen Interessenten bearbeiten können.

Sämtliche hier gemachte Angaben sind lediglich unverbindliche Vorinformationen, erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Insbesondere kann es sich bei gegenständlichen Angaben um von uns nicht auf Richtigkeit und/oder Vollständigkeit geprüfte Angaben von Dritten handeln, für welche wir ausdrücklich keine Haftung übernehmen. Sämtliche Angebote sind freibleibend. Irrtum und Zwischenverwertung vorbehalten.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <1.000m

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.