

# Top Business Park: Shops, Praxen, Büros, Lager und Betriebswohnungen im Baurechtswohnungseigentum - Provisionsfrei



**Objektnummer: 1935**

**Eine Immobilie von My Stars GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Metzgerstraße
Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	285,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	285,00 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	40,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	140,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	1.442.700,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.062,11 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Georg Giezinger, CPM













- 1 - Außenansicht Front
- 2 - Haupteingang
- 3 - Geschäftszeilen
- 4 - Penthouse-Wohnungen  
mit Terrasse und  
OG-Wohnungen mit Garten

Visualisierungen,  
Architekturbüro Mekal



[www.my-stars.at](http://www.my-stars.at)

**M4**  
**STARS** GmbH





<b>Nutzfläche:</b>	
UG: Lager RH=2,7m	1.700m <sup>2</sup>
EG: Lager RH=3,6m	2.180m <sup>2</sup>
EG: Kunden RH=3,5m	1.400m <sup>2</sup>
OG: Büros RH=2,6m	1.400m <sup>2</sup>
OG: Wohnungen RH=2,6m	1.160m <sup>2</sup>
DG: Wohnungen RH=2,6m	2.100m <sup>2</sup>
<b>NFL gesamt</b>	<b>9.940m<sup>2</sup></b>
<b>Kubatur:</b>	
EG: Lager 4,2x2.791	11.722m <sup>3</sup>
EG: Kunden 4,2x1.546	6.493m <sup>3</sup>
OG: Büros West 3,4x1.591	5.409m <sup>3</sup>
OG: Wohn. Ost 3,4x1.395	4.743m <sup>3</sup>
DG: Wohnungen 3,2x2.495	7.984m <sup>3</sup>
<b>VOL gesamt</b>	<b>36.261m<sup>3</sup></b>
Parzelle	8.600m <sup>2</sup>
BMZ	4,21



# UNTERGESCHOSS

44 Lager x 40 m<sup>2</sup> = 1.780 m<sup>2</sup>

72 PKW-STP





# ERDGESCHOSS

10 Geschäftsräume x 140 m<sup>2</sup> = 1.400 m<sup>2</sup>

18 Lager x 110 m<sup>2</sup> = 2.180 m<sup>2</sup>

98 PKW-STP



[www.my-stars.at](http://www.my-stars.at)

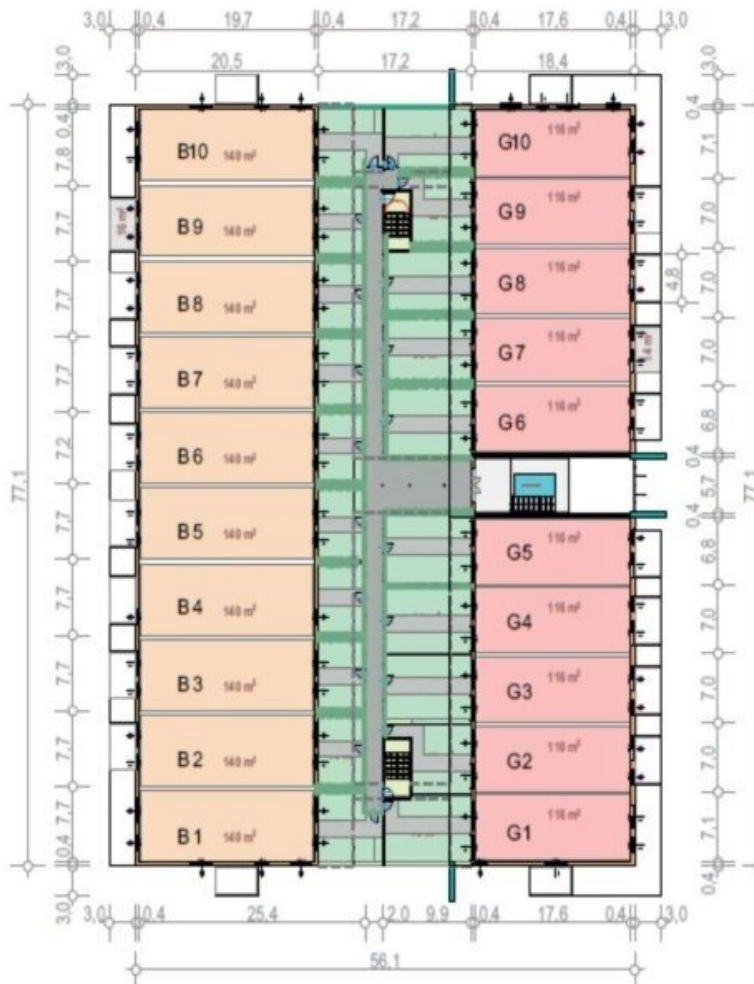
**M<sub>4</sub> STARS** GmbH

## OBERGESCHOSS

10 Betriebswohnungen x 116 m<sup>2</sup> = 1.160 m<sup>2</sup>

10 Büros x 140 m<sup>2</sup> = 1.400 m<sup>2</sup>

20 Garten x 55 m<sup>2</sup> = 1.100 m<sup>2</sup>

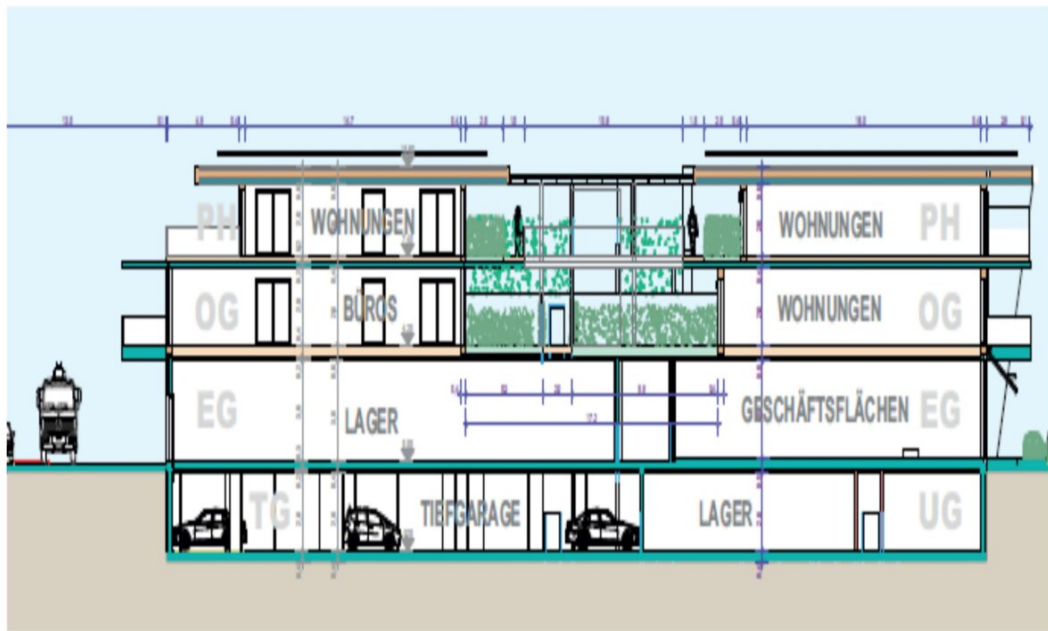


[www.my-stars.at](http://www.my-stars.at)

**M4** STARS GmbH









# BEBAUUNGSSTUDIE

Für den Neubau eines Betriebsgebäudes im Gewerbegebiet Bergheim,  
mit Lagerräumen, Büroflächen und Betriebswohnungen  
in 5020 Bergheim auf der GP 54/5 der KG 56549 Bergheim II

Hallein, am 09.11.2023

## BESCHREIBUNG

### 1) ALLGEMEINES

Auf der Grundparzelle GP 54/5 der KG 56549 Bergheim II soll ein Betriebsgebäude mit Lagerflächen, Büros sowie Betriebswohnungen errichtet und mit entsprechender Infrastruktur ausgestattet werden.

### 2) BAUPLATZ UND LAGE

Adresse: 5020 Bergheim, Christophorusstraße

#### Größe des Bauplatzes:

Der Bauplatz erstreckt sich über die Grundparzelle 54/5, und ist 8605 m<sup>2</sup> groß.  
Die max. bauliche Ausnutzbarkeit beträgt lt. Bebauungsplan der Aufbaustufe - Baumassenzahl (BMZ) max. 4,0, Firsthöhe max. 13 Meter, Traufenhöhe max. 13 Meter  
gewünschte BMZ mit dem Tiefgarage Bonus = 4,4

#### Erschließung:

Die Erschließung des geplanten Objekts erfolgt einerseits über die Metzgerstraße (öffentliche Gemeindestraße) und andererseits über die Gerberstraße.  
PKW Stellplätze: 100 PKW-STP im Freien und 70 PKW-STP in der Tiefgarage

### 3) BEBAUUNG

Das Gebäude soll insgesamt 77 Meter lang und 56 Meter breit werden.  
Das Gebäude soll ein volles Untergeschoß, das als Tiefgarage und Keller bzw. Lagerräume genutzt wird, ein volles Erdgeschoß, ein volles Obergeschoß sowie ein Dachgeschoß, das teilweise verbaut und teilweise als Innenhof bzw. begrünte Terrasse genutzt werden soll.  
Im Erdgeschoß sollen vorzugsweise Lagerflächen entstehen und an der Ostseite des Gebäudes soll ein Teil als Ausstellungs-, Verkaufs-, Dienstleistungsfläche genutzt werden. Die Lagerfläche an der Westseite des Gebäudes weisen eine Höhe von ca. 3,80 Meter auf. Im Obergeschoß sollen Büros bzw. Praxen bzw. Betriebswohnungen mit einer Raumhöhe von ca. 2,80 Meter entstehen. Das Dachgeschoß (Raumhöhe ca. 2,50 Meter) soll als Betriebswohnungen genutzt werden. Der mittig liegende Innenhof bietet eine von der Umgebung abgeschirmte Grünfläche an, die auf kleine Terrassen bzw. Gärten geteilt werden kann.

Der geschlossene Baukörper des Erdgeschosses mit dem Untergeschoß soll in massiver Bauweise ausgeführt werden, die zwei schlanke Spangen in Obergeschoss bzw. Dachgeschoss sollen im Holzbau ausgeführt werden. In der Mitte der Straßenfassade (Metzgerstraße) befindet sich der Haupteingang mit dem Treppenhaus und zwei Liftanlagen – an den beiden Enden des Innenhofes zwischen den zweigeschößigen Spangen ist jeweils ein Fluchttreppenhaus geplant. Die gesamten Dachflächen der Spangen werden mit PV-Modulen versehen.

### 4) MINDESTWÄRMESCHUTZ VON BAUTEN

Der Aufbau, die Stärken und thermischen Parameter aller Bauteile werden im Energieausweis aufgelistet. Alle Bauteile erfüllen die Wärmeschutzanforderungen.

### 5) BETRIEB

#### Art des Betriebes:

Lagerflächen, Schauräume, Verkaufsräume, Ausstellungsräume, Büros, Arztpraxen und 30 Betriebswohnungen.

#### Emissionen:

Emissionsarme Betriebe - Klein-LKWs

#### Betriebsablauf:

Betriebszeiten: Montag – Sonntag: 00:00 bis 24:00 Uhr  
Lieferungen erfolgen von Montag bis Samstag zwischen 06:00 Uhr und 20:00 Uhr

#### Durchgeführte Arbeiten:

Innerhalb der Betriebsanlage: Einlagerung, Büroarbeiten

Geschäftsführung gewerberechtlich: 30 Firmeninhaber

MitarbeiterInnen: Lager und Büros: ca. 150 Personen in dauerhafter Arbeit

### 6) TECHNISCHE BESCHREIBUNG

Trinkwasser / Kanal / Energie / Hochleistungsdatenkabel:

Anschlüsse an das örtliche Netz.

Heizung Fernwärme oder Sole-Wasser-Wärmepumpen

### 7) ABFALLENTSORGUNG

#### (Abfälle, Gefahrstoffe, Emissionen)

Abfallentsorgungskonzeptes wird nach der Fixierung der Betriebe erstellt.

### 8) BRANDSCHUTZ UND FLUCHTWEGE

Brandschutzeinrichtungen wie Feuerlöscher, etc. erfolgen laut Vorgabe der Behörde bzw. der Feuerwehr.

### 9) OIB – RICHTLINIEN 2015

#### Gebäudeklasse GK 4:

Gebäude mit nicht mehr als vier oberirdischen Geschossen und mit einem Fluchtniveau von nicht mehr als 11 m, bestehend aus mehreren Büros bzw. mehreren Betriebseinheiten von jeweils nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Nutzfläche der einzelnen Betriebseinheiten in den oberirdischen Geschossen.

### 10) NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG siehe Lageplan mit Berechnung

### 11) BRUTTOFLÄCHEN/KUBATURAUFSTELLUNG siehe Lageplan

## Objektbeschreibung

**neuer Business Park in Salzburg/Bergheim: Shops, Praxen, Büros, Lager, Schauräume, Ärztezentrum und Betriebswohnungen im Baurechtswohnungseigentum: work. live. & balance.:**

**10 Praxen/Geschäftsräume** x ca. **140 m<sup>2</sup>** im Erdgeschoß

**18 Lagerflächen** x ca. **110 m<sup>2</sup>** + 98 PKW-Stellplätze im Erdgeschoß

**44 Lagerflächen** x ca. **40 m<sup>2</sup>** im Untergeschoß + 72 Tiefgaragenplätze im Untergeschoß

**10 Betriebswohnungen** x ca. **116 m<sup>2</sup>** zzgl. 55 m<sup>2</sup> Garten im Obergeschoß

**10 Büros** x ca. **140 m<sup>2</sup>** im Obergeschoß zzgl. 55 m<sup>2</sup> Garten im Obergeschoß

**20 Dachgeschoß-Betriebswohnungen** x ca. **105 m<sup>2</sup>** mit großen Dachterrassen

vor Baubeginn ist auch noch eine Umplanung/Zusammenlegung nach Ihren individuellen Wünschen und Bedürfnissen möglich!

genießen Sie einen 360° Rundflug mit dem Ausblick auf Dachgeschoß-Niveau ca. 12 m Höhe über dem Gewerbegrundstück:

<https://youtu.be/IHDANbzi2V0>

### weitere Highlight's:

- Errichtung eines modernen Gewerbeparks im Gewerbegebiet der Gemeinde Bergheim bei Salzburg.
- Verkehrstechnisch sehr günstige Lage direkt an der Salzburger Stadtgrenze mit Autobahnanschluss.



- Das Grundstück ist vertraglich gesichert und wurde als Erbbaugrundstück auf Baurecht für 99 Jahre angemietet.
- Evidenter Bedarf mittelständischer Betriebe an hochwertigen Büroräumen mit Lagerflächen
- Wettbewerbsfreies Konzept für Klein- und Mittelbetriebe, die Lösung aller Immobilienanforderungen an einem Standort.
- Mehrgeschossiges Büro-, Lager- und Betriebswohnungsgebäude mit exklusiven Penthouse-Style-Betriebswohnungen/Praxen.
- Bequem für Besucher, Mitarbeiter, Bewohner: Stellplätze rund um das Gebäude und in der Tiefgarage.
- Hoch-gedämmte Konstruktion mit niedrigen Primärenergieverbrauch.
- Ökonomisches und ökologisches Heizen mit Solewasser- Wärmepumpe und PV-Anlage
- Steuervorteile durch Absetzbarkeit bis zu 100 % der gesamten Investitionskosten!
- auch als Pensionsvorsorge oder zur Geldanlage geeignet
- Aufpreis je Tiefgaragenstellplatz: € 20.000,-- netto
- Aufpreis je Außen-PKW-Stellplatz: € 7.000,-- netto
- Keine Immobilienmakler-Käuferprovision!

- **Baurechtszins:** € 1,0 / m<sup>2</sup> Nutzfläche monatlich netto

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten. Visualisierungen sind Darstellungen (Symbolbilder), welche nicht in allen Teilen detailgenau sind. Alle Flächenangaben sind als "ca."-Angaben zu verstehen. Die Kaufpreise verstehen sich NETTO, also zzgl. 20 % USt.

**Alle unmittel- oder mittelbar steuerlichen, baurechtlichen und rechtlichen Ausführungen oder Begriffe in diesem Expose sind völlig unverbindlich. Allen Interessenten wird deshalb dringend empfohlen bei Interesse unverzüglich, alle steuerlichen, baurechtlichen und rechtlichen Grundlagen für den Erwerb, Nutzung und Verwertung usw. von Einheiten im ggst. Bauvorhaben, das auf fremden Grund, der im Flächenwidmungsplan als Gewerbegebiet gewidmet ist, durch selbst beigezogene Steuerberater und Rechtsanwälte/Notare prüfen zu lassen und vorher keine verbindlichen Erklärungen, wem auch immer, abzugeben, keine Kaufangebote zu stellen oder Kaufvereinbarungen zu treffen.**

**Sollten Ausführungen/Aussagen usw. in diesem Expose oder in Besprechungen oder im Schriftverkehr, ganz oder teilweise den Bestimmungen des zwischen dem Bauträger und dem Interessenten/der Interessentin abgeschlossenen schriftlichen Kaufvertrages widersprechen, so gelten ausschließlich dessen Bestimmungen.**

**Beispielberechnung für dieses Angebot zum Paketpreis:**

ca. 105 m<sup>2</sup> Betriebswohnung im Dachgeschoß inkl. 35 m<sup>2</sup> Dachterrasse

ca. 140 m<sup>2</sup> Büro im 1. OG inkl. 55 m<sup>2</sup> Garten

ca. 40 m<sup>2</sup> Lagerfläche im UG

-----  
ca. 285 m<sup>2</sup> Nutzfläche um € 1.407.500,-- netto, zzgl. 20 % USt. im Baurechtswohnungseigentum

=====  
=====

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://my-stars.service.immo/registrieren/de) - <https://my-stars.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <750m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <4.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <1.500m

Polizei <750m

Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.250m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap