

## **Einfamilienhaus mit eigener Büro-/Praxisfläche Nähe Plainstraße**



**Objektnummer: 536/1823**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	162,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	34,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	3.898,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.926,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.052,73 €
<b>Betriebskosten:</b>	126,73 €
<b>Heizkosten:</b>	450,00 €
<b>USt.:</b>	395,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Diana Aigner-Frenner**

Diana Aigner Immobilien



Mitglied des  
immobilienring.at





## Objektbeschreibung

In schöner und ruhiger Lage, in unmittelbarer Nähe zur Elisabethkirche (Plainstraße), steht dieses Einfamilienhaus zur Vermietung. Die Oberflächen werden soeben saniert und die Liegenschaft sollte ab Jänner 2025 beziehbar sein.

Das Haus verfügt über zwei Einheiten:

Im Erdgeschoss befinden sich ehemalige Ordinationsräumlichkeiten mit ca. 58 m<sup>2</sup>, die ideal als Büro- oder Kreativfläche genutzt werden können. Raumaufteilung

Die Wohneinheit mit ca. 162 m<sup>2</sup> ist separat begehbar und erstreckt sich über zwei Etagen:  
Erdgeschoss: Vorraum, Schlafzimmer mit Schrankraum und eigenem Badezimmer, Waschküche (möbliert) mit Zugang zur Garage.

Obergeschoss: großer Wohn-/Essbereich mit Ausgang auf den Balkon und Wandverbau, separate, komplett möblierte Küche, Gäste-WC, Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken sowie zwei schöne Schlafzimmer (beide verfügen über...).

Das Haus ist unterkellert und bietet einen trockenen Lagerraum sowie eine Werkstatt, in der sich auch die Haustechnik befindet. Der dem Haus vorgelagerte Garten ist nach Süden ausgerichtet. Ein kleiner Sitzplatz an der Hausmauer kann sogar mit einer elektrischen Markise beschattet werden. Die Garage ist geräumig, und vor der Garage findet ein weiteres Auto Platz zum Parken. Das Haus wird mittels Fernwärme beheizt. In den kommenden Wochen finden Sanierungsarbeiten statt.

Das Haus kann von der Ordination auch getrennt angemietet werden.

Die Betriebs- und Heizkosten werden dann als Pauschalsatz vorgeschrieben.

**Einfamilienhaus ca. 162 m<sup>2</sup>** - Miete zzgl. Betriebs-und Heizkostenpauschale:

€ 2.350,- netto + 10% Ust + Pauschale € 450,- = € 3.035,- gesamt

**Büro-/Praxiseinheit ca. 58 m<sup>2</sup>** - Miete zzgl. Betriebs-und Heizkostenpauschale:

€ 576,- netto + 20% Ust + Pauschale € 175,- = € 866,20 gesamt

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <4.000m

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.