

## **BUSINESS PARK 0.1: work.live.& balance**



**Objektnummer: 332**

**Eine Immobilie von MK Immobilienreuhänder Mustafa Korkmaz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	279,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	140,39 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	33,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.669.200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Mustafa Korkmaz**

MK Immobilientreuhänder Mustafa Korkmaz  
Alpenstraße 18  
5020 Salzburg

T +43 662 225311  
H +43 676 66 44 220

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





OBERGESCHOSS BÜRO /  
WOHNUNGEN / PRAXEN

**business  
Park O.1**  
Bergheim

OBERGESCHOSS BÜRO /  
WOHNUNGEN / PRAXEN

**business  
Park O.1**  
Bergheim

BEISPIEL  
Arztpraxis:



BEISPIEL  
Büro OG West:



BEISPIEL  
Penthouse  
DG Ost:



PENTHOUSE DG-OST 105,03 m<sup>2</sup>

BEISPIEL  
Penthouse  
DG West:



PENTHOUSE DG-WEST 105,21 m<sup>2</sup>



5020 SALZBURG (Berghelmhöhe) PREISE NETTO / NFL

DG BETRIEBSWOHNUNGEN PRAXEN	7.280 €/m <sup>2</sup>
OG BETRIEBSWOHNUNGEN (Garten 70m <sup>2</sup> )	6.360 €/m <sup>2</sup>
OG BÜROS	4.200 €/m <sup>2</sup>
EG VERKAUFGESCHÄFTE	4.200 €/m <sup>2</sup>
EG BETRIEBS- u. LAGERRÄUME	2.560 €/m <sup>2</sup>
UG LAGER	2.250 €/m <sup>2</sup>

BEIM JEDEN PACKAGE EIN PKW-STP IN TG INKL.  
ZUSÄTZLICHER PKW-STP IN TG 20.000 €

## Das Projekt „business-Park 0.1“ im Gewerbegebiet Bergheim

NUTZFLÄCHE / RAUMHÖHE:		
UG:	Lager Raumhöhe 2,7 m -	1.700 m <sup>2</sup>
EG :	Lager Raumhöhe 3,6 m -	2.180 m <sup>2</sup>
EG:	Kunden Raumhöhe 3,5 m -	1.400 m <sup>2</sup>
OG:	Büros Raumhöhe 2,6 m -	1.400 m <sup>2</sup>
OG:	Wohnungen Raumhöhe 2,6 m -	1.160 m <sup>2</sup>
DG:	Penthouse-Wohnungen Raumhöhe 2,6 m -	2.100 m <sup>2</sup>
Nutzfläche gesamt:		9.940 m <sup>2</sup>
KUBATUR		
VOL gesamt:	EG / OG / DG	36.261 m <sup>3</sup>
PARKPLÄTZE		
TIEFGARAGE	98 PKW-Stellplätze außen 72 PKW-Stellplätze	

EINHEITEN gesamt:	
UNTERGESCHOSS NFL:	
Lager	1.700 m <sup>2</sup>
ERDGESCHOSS NFL:	
Geschäftsräume	1.400 m <sup>2</sup>
Lager	2.180 m <sup>2</sup>
OBERGESCHOSS NFL:	
10 Wohnungen	1.160 m <sup>2</sup>
10 Büros	1.400 m <sup>2</sup>
20x Garten	1.100 m <sup>2</sup>
DACHGESCHOSS NFL:	
20 Wohnungen	2.100 m <sup>2</sup>

## LAGEPLAN



# Objektbeschreibung

## **Business-Park 0.1 in Salzburg nahe Bergheim –Wohnen und Arbeiten vereint**

Willkommen im Business-Park 0.1 Bergheim, der modernen Lösung für Klein- und Mittelständische Betriebe, die Wohn- und Arbeitsräume vereinen möchten.

Hier trifft funktionales Arbeiten auf einen naturnahen Rückzugsort –und das in einer verkehrsgünstigen Lage mit attraktivem Preis-Leistungs-Verhältnis.

Der Business-Park 0.1 bietet ideale Rahmenbedingungen für Unternehmen, die Wert auf Flexibilität, Effizienz und zukunftsorientiertes Investieren legen.

Ein Standort mit Vorteilen:

?Perfekt angebunden –ideal erreichbar:

Die zentrale Lage macht den Business-Park bequem für Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner erreichbar.

Der Standort ist bestens an das Verkehrsnetz angebunden und bietet ausreichend Stellplätze mit 98 Außenparkplätzen sowie 72 Tiefgaragenplätzen.

?Wirtschaftlich attraktiv: Die Kaufpreise sind erschwinglich, das Baurecht für das Grundstück kann bis zu 99 Jahre gesichert werden.

Ein zusätzlicher Vorteil: Nach 30 Jahren ist die Investition abbezahlt –zu einem Zeitpunkt, an dem Mietpreise voraussichtlich deutlich gestiegen sind. So legen Sie jetzt den Grundstein für langfristigen finanziellen Gewinn.

?Maximale Steuervorteile nutzen: Hier investieren Sie nicht nur in einen Standort, sondern auch in Ihre steuerliche Zukunft. Bis zu 100 % der gesamten Investitionskosten lassen sich steuerlich absetzen –eine enorme Ersparnis und ein klarer Vorteil, der sich sofort auszahlt.

**Raumangebot:**

**10 Geschäftsräume** und Ateliers im Erdgeschoss –ca. 140 m<sup>2</sup> pro Einheit, perfekt für kreative und gewerbliche Nutzung

**10 Büros oder Praxen** mit eigenem Garten im Obergeschoss –ca. 140 m<sup>2</sup> Nutzfläche plus 55 m<sup>2</sup> private Gartenfläche für Entspannung im Grünen

**62 Lagerflächen** mit Größen von 29 bis 209 m<sup>2</sup>, verteilt auf Ober- und Untergeschoss –ideal für Lagerbedarf jeder Größenordnung

**10 Betriebswohnungen** im Obergeschoss (ca. 116 m<sup>2</sup> mit 55 m<sup>2</sup> Garten) und 20 Dachwohnungen oder Praxen (ca. 105 m<sup>2</sup>) im Dachgeschoss –inklusive großzügiger Dachterrassen für stilvolles Wohnen und Arbeiten

**Parkplätze** in großer Zahl: 72 Tiefgaragenplätze und 98 Außenstellplätze bieten großzügige Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter und Besucher

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 <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m



Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap