

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



**Objektnummer: 1972**

**Eine Immobilie von My Stars GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Metzgerstraße
Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	170,00 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	170,00 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	714.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.200,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Georg Giezinger, CPM

My Stars GmbH, Immobilienkanzlei  
Getreidegasse 21  
5020 Salzburg

T +43 660 870 8862  
H +43 660 870 8862

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



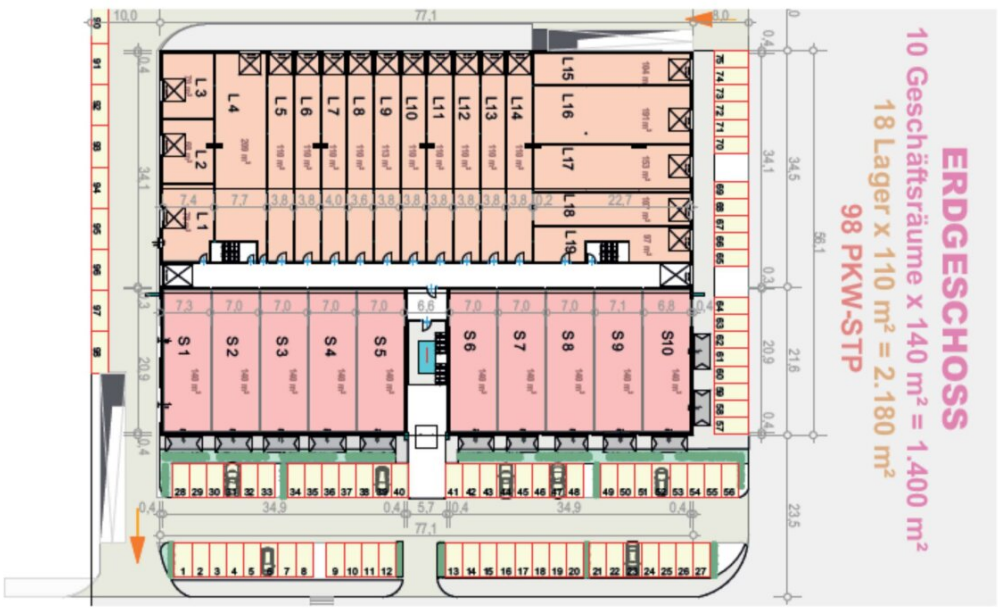








www.my-stars.at  
M4  
STARS GmbH



## 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.**

**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