

## Attraktives Geschäftslokal/Praxis in bester Lage im Andräviertel



**Objektnummer: 536/1901**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Gesamtfläche:</b>	155,55 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	152,33 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	364,07 €
<b>USt.:</b>	36,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



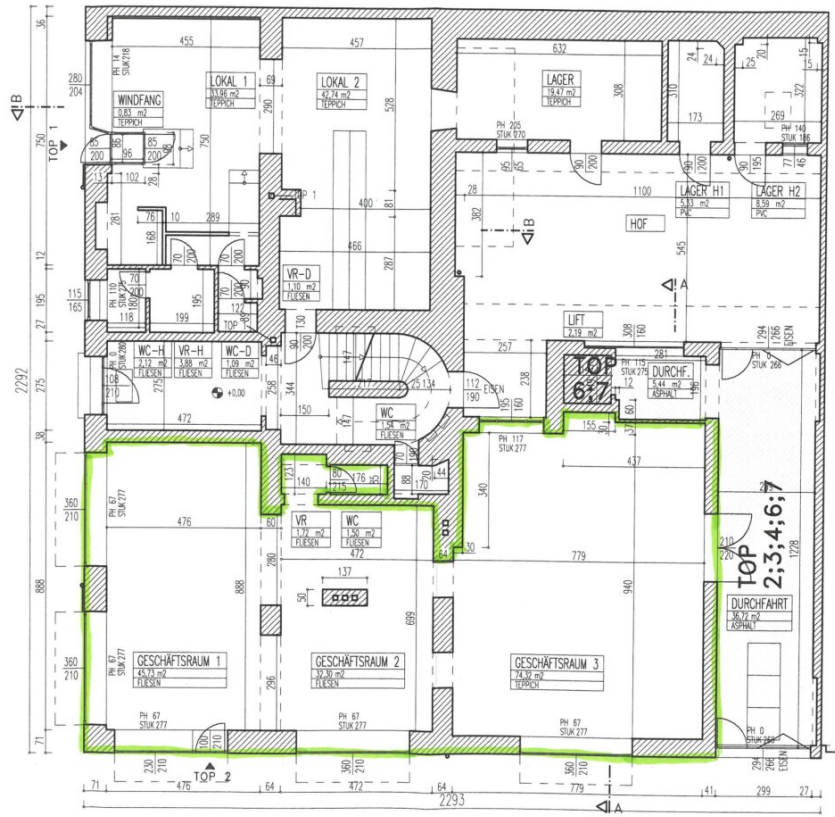
### Mag.iur. Leonhard Schmidbauer-Frühwirth

Diana Aigner Immobilien  
Neutorstraße 19  
5020 Salzburg

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







04.10.2004  
 HAUSEGENTÖNER | WOLF-DIETRICHSTR.8  
 SONDERNUTZUNG  
 ERDGESCHOSS  
 Maßstab: 1:100  
 Blatt: 02-04

## Objektbeschreibung

### Attraktives Geschäftslokal/Praxis im Andräviertel zu verkaufen

Zum Verkauf steht ein attraktives Geschäftslokal in einer aufmerksamkeitsstarken Lage im begehrten Andräviertel, eingebettet zwischen der Linzergasse und der Paris-Lodron-Straße. Diese zentrale Lage bietet eine hervorragende Sichtbarkeit und hohe Fußgängerfrequenz, ideal für Ihr Geschäft.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie eine Vielzahl geschmackvoller und hipper Geschäfte, die zur Belebung des Viertels beitragen und eine angenehme Einkaufsatmosphäre schaffen.

#### Objektdetails:

- Lage: Ecklage Wolf-Dietrich Straße, Ecke Vierthalerstraße
- Schaufensterfront: Große, einladende Schaufensterfronten, die für optimale Sichtbarkeit sorgen
- Zugang: Die gesamte Fläche ist ebenerdig und somit barrierefrei zugänglich
- Raumaufteilung:

Geschäftsraum 1: 45,73 m<sup>2</sup>

Geschäftsraum 2: 32,30 m<sup>2</sup>

Geschäftsraum 3: 74,30 m<sup>2</sup>

Vorraum: 1,72 m<sup>2</sup>

WC: 1,50 m<sup>2</sup>

Das Lokal eignet sich nicht nur für den Einzelhandel, sondern kann auch als Praxis oder Büro genutzt werden, was zusätzliche Flexibilität bietet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
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.