

## Geschäftslokal / Café mit Gastgarten in attraktiver Lage - Salzburg-Mülln, Nähe SALK



Bar-Bereich vorne

**Objektnummer: 7230/452**  
**Eine Immobilie von Peges**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	95,63 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	8,63 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 219,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,84
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.650,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	268,40 €
<b>Heizkosten:</b>	137,99 €
<b>USt.:</b>	81,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Penninger, MSc.**

Peges Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Itzlinger Hauptstraße 57  
5020 Salzburg





## Objektbeschreibung

Das **attraktive Geschäftslokal** befindet sich im **Erdgeschoß eines geschichtsträchtigen Wohn-/Geschäftshauses** im Salzburger **Stadtteil Mülln**, an der **Müllner Hauptstraße**, und wurde im Jahr 2013 generalsaniert. Es bietet einen zeitgemäß **modernen Standard bei gleichzeitiger Wahrung des historischen Charmes**.

Die ca. **95,63 m<sup>2</sup> große Fläche** ist perfekt aufgeteilt und bietet **vielfältige Nutzungs- und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten**. Ob als **stylishes Geschäftslokal oder Showroom** genutzt, wobei die großflächigen Auslagefronten die **perfekte Möglichkeit zur Präsentation** bieten, oder eine **moderne Bar sowie Café** mit Gastgarten im **Außenbereich rund um den Delphin-Springbrunnen** mit einer Fläche von **ca. 18,90 m<sup>2</sup>**, der an warmen Tagen zum beliebten Treffpunkt für Ihre Gäste wird.

Die Räumlichkeiten wurden ursprünglich als Verkaufsfläche und zuletzt für den **Kaffeehausbetrieb mit Gastgarten** genutzt (gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigung vorhanden; Aufgrund der fehlenden Küchenlüftung ist ausschließlich das Servieren von kalten Speisen gestattet - *für Imbiss- und Restaurantbetrieb ungeeignet*). Die Räumlichkeiten sind aufgrund der bereits vorhandenen Ausstattung nahezu umgehend einsatzbereit.

Die räumliche Einteilung erfolgt derzeit in **drei durch Glastüren voneinander getrennte Gasträume** mit **ansprechender Atmosphäre** und Sitzgelegenheiten, davon sind zwei im Frontbereich des Lokals angeordnet, in denen durch die **großflächigen Glasfronten** für eine angenehme Belichtung gesorgt ist. Der zentrale **Theken- und Küchenbereich** befindet sich ebenfalls im vorderen Teil des Lokals. Im Durchgang zum auf gleicher Ebene des Geschäftslokals angeordneteten **Lagerraumes** befinden sich die **WC-Anlagen für Damen und Herren** (getrennt).

Nahegelegene Parkmöglichkeiten für Ihre Gäste befinden sich am Parkplatz Müllner Bräu und die **hochfrequentierte und altstadtnahe Lage** bietet alles, um den Traum vom eigenen Geschäftsbetrieb zu verwirklichen.

**Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

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

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Flughafen <3.000m

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.