

## BÜRO - ATELIER - COWORKING



Ansicht

**Objektnummer: 523/1034**  
**Eine Immobilie von Realwert**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	261,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Keller:</b>	24,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 94,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.505,60 €
<b>Kaltmiete</b>	2.999,39 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,60 €
<b>Betriebskosten:</b>	493,79 €
<b>Heizkosten:</b>	209,65 €
<b>USt.:</b>	641,81 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Lainer**

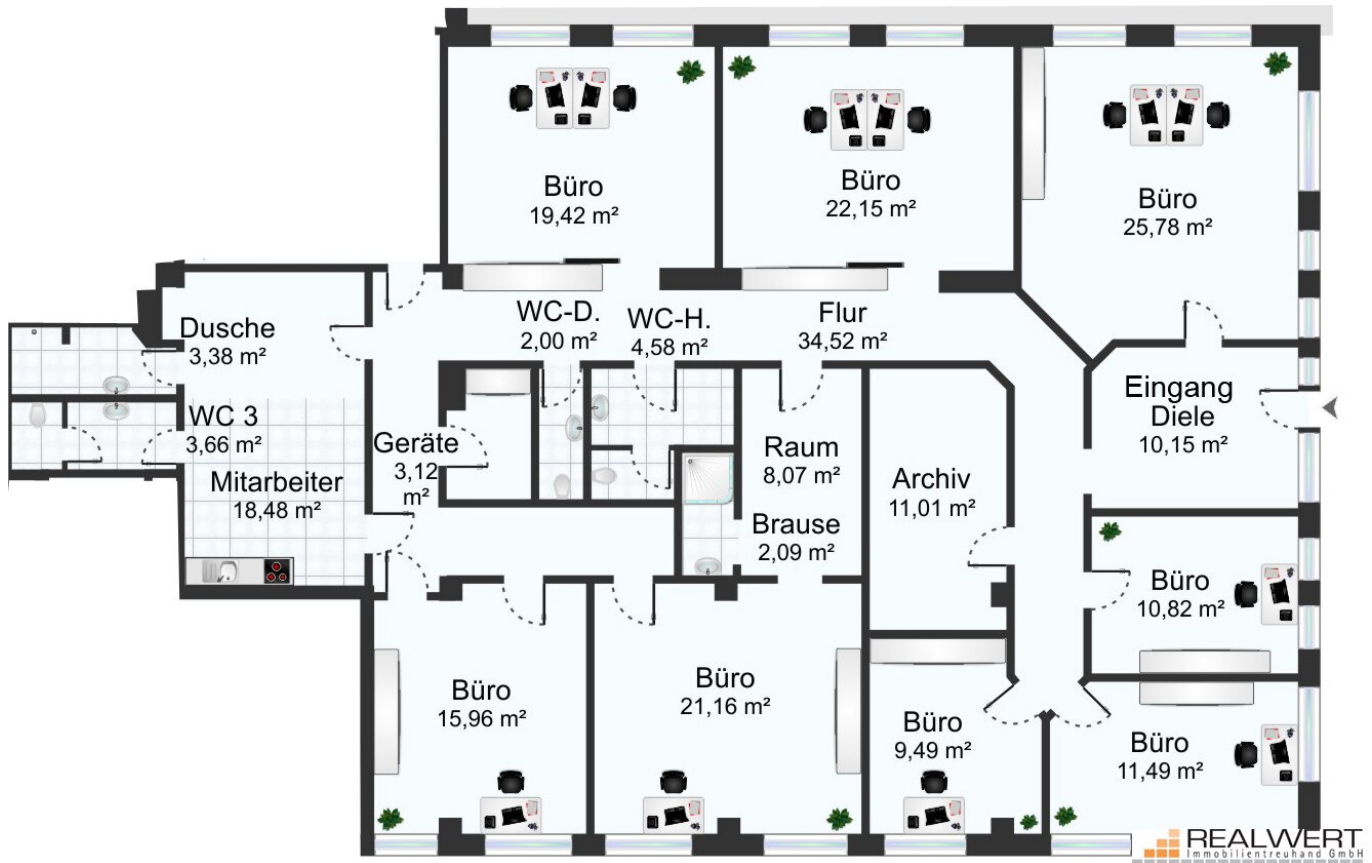
Realwert- Immobilientreuhand GmbH







REALWERT  
Immobilienhandel GmbH



## Objektbeschreibung

### Zentral - Effizient - Modern

Attraktive Büroräumlichkeiten in zentraler Stadtlage. Ideal für sämtliche Branchen.

Neben dem neu erbauten Stadtwerkeareal – einem lebendigen Quartier aus Wohnraum, Gesundheit, Wirtschaft und Kultur – befindet sich diese vielfältig nutzbare Gewerbeimmobilie mit ca. 261 qm.

Optimale Verkehrsanbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie Individualverkehr.

### Größe

gesamt ca. 261 m<sup>2</sup> Nutzfläche

### Beschreibung / Ausstattung

- insgesamt 9 Büroräume; zum Teil große Räumlichkeiten mit Möglichkeit zur Nutzung als Meetingräume / Coworking etc.
- Einteilung der Räume veränderbar (Säulen-Raster-System)
- große Teeküche mit Aufenthaltsraum
- diverse Nebenräume
- strapazierfähige Laminatböden
- zahlreiche Fenster für natürliche Belichtung - teilweise mit Sicherheitsglas (schussfest)
- EDV-Verkabelung in fast allen Bereichen
- großzügige Sanitärbereiche teilweise mit Dusche
- barrierefreier Zugang
- bis zu 12 PKW Abstellplätze in der Tiefgarage verfügbar á EUR 75,00 brutto / Monat

### Mietkonditionen

- EUR 9,60 Nettomiete pro m<sup>2</sup> pro Monat
- EUR 2,70 netto pauschale Betriebskosten inkl. Heizung pro Monat
- Kautions 3-Bruttomonatsmieten zzgl. 20% Ust.
- langfristiges Bestandverhältnis möglich

## **Sonstiges**

Vermittlungshonorar: laufzeitabhängig, 2-3 Bruttomonatsmieten (Nettomiete+Nebenkosten) zzgl. 20% USt.

## **Bezug**

Bezug kurzfristig möglich

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

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 <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

## **Nahversorgung**



Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
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.