

## **Geschäftslokal in Schallmoos - perfekte Sichtbarkeit!**



**Objektnummer: 536/1443**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Art:                          | Einzelhandel                   |
| Land:                         | Österreich                     |
| PLZ/Ort:                      | 5020 Salzburg                  |
| Baujahr:                      | 1912                           |
| Zustand:                      | Gepflegt                       |
| Alter:                        | Altbau                         |
| Wohnfläche:                   | 81,05 m <sup>2</sup>           |
| Zimmer:                       | 3                              |
| WC:                           | 1                              |
| Balkone:                      | 1                              |
| Keller:                       | 10,41 m <sup>2</sup>           |
| Heizwärmebedarf:              | 76,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,72                           |
| Kaufpreis:                    | 375.000,00 €                   |
| Betriebskosten:               | 162,88 €                       |
| USt.:                         | 32,58 €                        |
| Provisionsangabe:             |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.iur. Leonhard Schmidbauer-Frühwirth**

Diana Aigner Immobilien  
Neutorstraße 19  
5020 Salzburg



Mitglied des  
immobilienring.at



## Objektbeschreibung

Perfekt gelegenes, vielseitig nutzbares Geschäftslokal (ca. 81,05 m<sup>2</sup>) in einem attraktiven Altbau aus dem Jahr 1912. Das Gebäude beherbergt insgesamt 11 Wohneinheiten und 2 Geschäftsflächen und wurde 2009 teilsaniert und mit einem modernen Außenlift ausgestattet, 2012 neu parifiziert.

Besonderheiten:

- **Lage:** Ideale Lage im urbanen Stadtteil Schallmoos - perfekte Sichtbarkeit und starke Frequenz garantiert!
- **Größe:** ca. 81,05 m<sup>2</sup> + ca. 10,41 m<sup>2</sup> Kellerabteil
- **Zustand:** Sehr guter Zustand - hier kann alsbald gewirtschaftet werden
- **Optimale Infrastruktur:** Dank der zentralen Lage ist das Objekt mit dem öffentlichen Verkehr hervorragend erreichbar

**Übernahme:** ab sofort

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m



Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <4.500m

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.