ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

# Zentrale, top-moderne, repräsentative Bürofläche zu vermieten

**Objektnummer: 536/1712**

**Eine Immobilie von Brigitte Aigner Immobilien**

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 5020 Salzburg |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 117,46 m² |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 27,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,75 |
| **Kaltmiete (netto)** | 2.549,20 € |
| **Kaltmiete** | 2.897,46 € |
| **Betriebskosten:** | 338,78 € |
| **Heizkosten:** | 107,68 € |
| **USt.:** | 601,04 € |

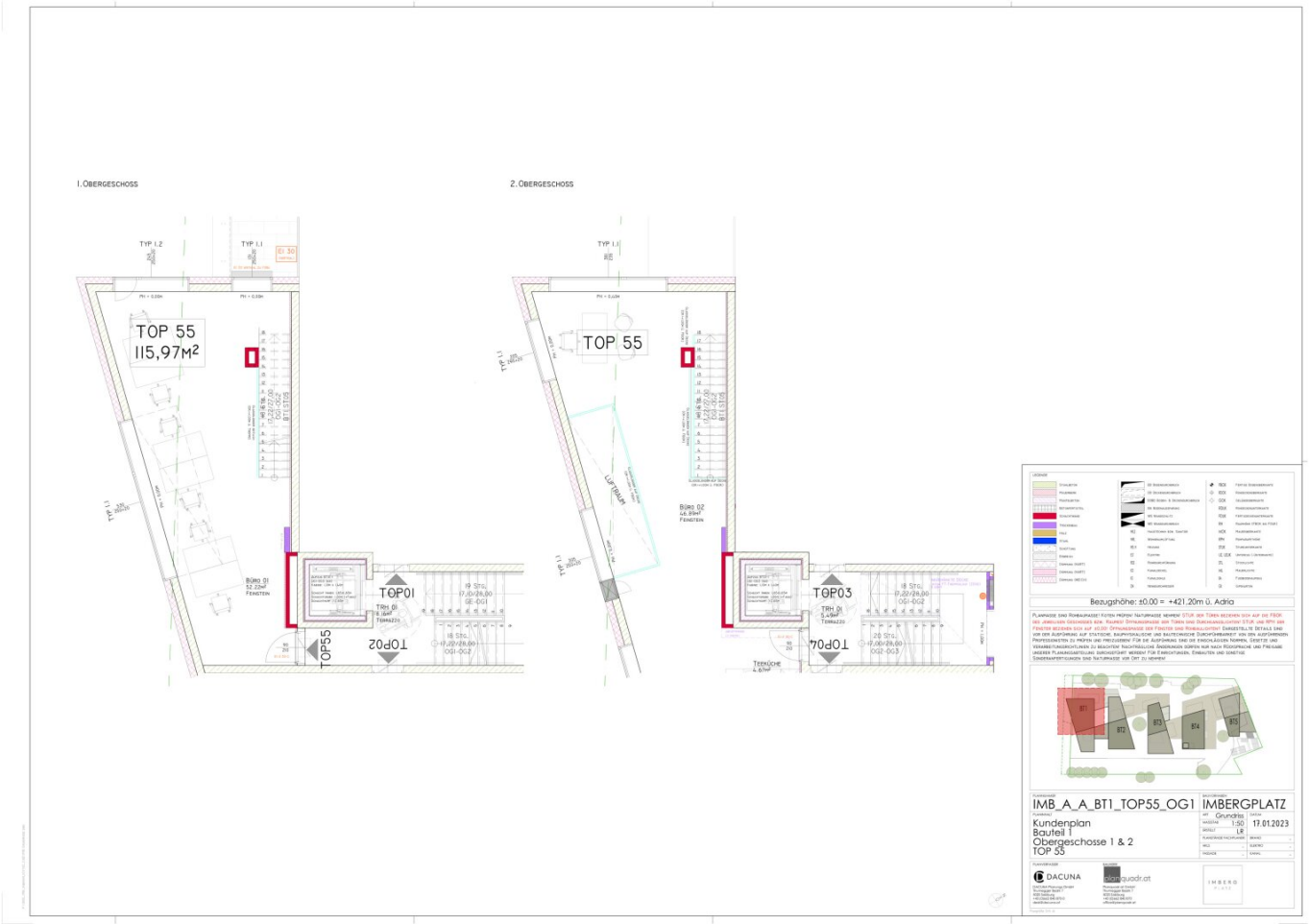
**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner

**Tom Frenner**

Brigitte Aigner Immobilien
Neutorstrasse 19


1. OBERGESCHOSS
2. OBERGESCHOSS
TOP 55
115,97m²
TOP 55
TOP01
TOP02
TOP03
TOP04
TOP55
Bezugshöhe: ±0.00 = +421.20m ü. Adria
IMB_A_A_BT1_TOP55_OG1
IMBERGPLATZ
Kundenplan
Bauteil 1
Obergeschosse 1 & 2
TOP 55
Grundriss
17.01.2023
DACUNA

# Objektbeschreibung

Dieses top-moderne Büro auf zwei Etagen mit großzügigen Fensterfronten und hochwertigster Ausstattung und Bauausführung präsentiert sich als lichtdurchfluteter Arbeitsraum mit inspirierender Aussicht. Die zwei Etagen sind durch eine repräsentative Stiege miteinander verbunden.

Die großzügigen Fenster, alle mit elektr. Sonnenschutz ausgestattet, erstrecken sich auf insgesamt 117 m² entlang einer Seite des Büros und bieten nicht nur eine beeindruckende natürliche Beleuchtung, sondern auch einen malerischen Blick auf die Festung und die umliegende Bergwelt von Salzburg.

Das repräsentative Stadtbüro verfügt über einen wunderschönen Parkett-Dielen-Boden (Eiche), eine elegante Küchenzeile mit allen E-Geräten, 2 getrennten Toiletten mit Vorraum, sowie einen Personenlift und GIRA Smart-Home Technik, Klimaanlage, uvm. Die Bürofläche hat im 1. OG rd. 53 m2 sowie im 2. OG rd. 64 m2 Nutzfläche und ist von jedem der 2 Stockwerke zugänglich.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme. Sämtliche Räume werden mittels Fußbodenheizung beheizt und können einzeln angesteuert werden. Eine Klimaanlage und entsprechende Verkabelung mit Bodendosen ist gegeben.

Breitband-Internetanschluß/Telefon/Kabelfernsehen durch die Salzburg Netz GmbH bereits vorinstallierte.

Die Anlage verfügt über eine eigene Paketbox, sowie einen gemeinschaftlichen Fitnessbereich samt Sauna und Nasszelle.

2 Tiefgaragenplätze sind im Mietpreis inkludiert. Zweirad-Abstellboxen sind vorhanden.

**Infrastruktur / Entfernungen**

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

**Kinder & Schulen**

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m
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.