

## **Modernes Office in Top Lage**



Eingangsbereich

**Objektnummer: 542**

**Eine Immobilie von Vorderegger Developments GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Nutzfläche:</b>	210,59 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	210,59 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	11,90 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 254,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,24
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.776,07 €
<b>Kaltmiete</b>	2.225,33 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	8,43 €
<b>Betriebskosten:</b>	449,26 €
<b>Heizkosten:</b>	224,63 €
<b>USt.:</b>	489,99 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Sonstiges: Anteilige Kundenparkplätze für die jeweilige Einheit

## Ihr Ansprechpartner

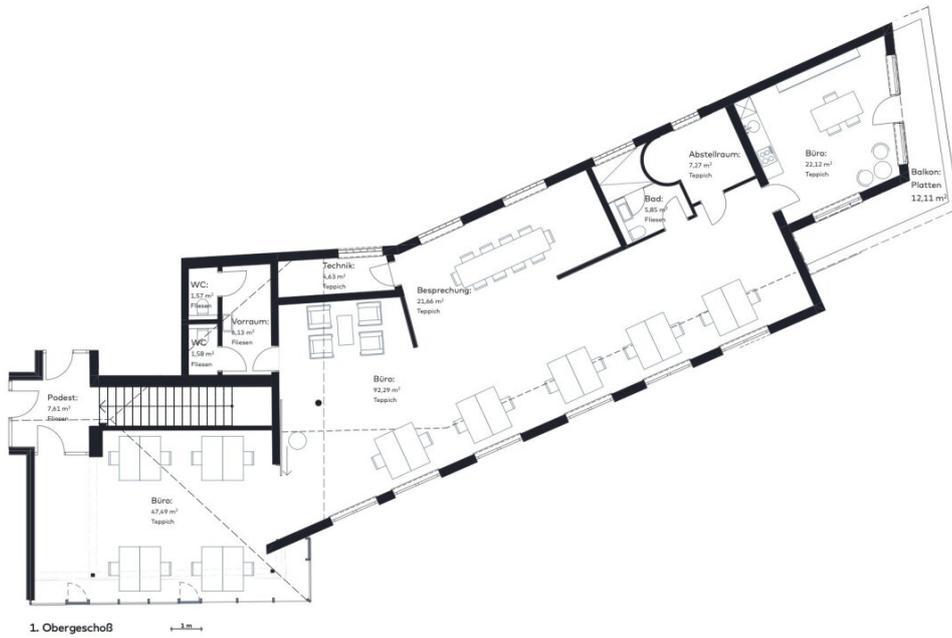


**Fabian Vorderregger**

VO Immobilien  
Münchner Bundesstraße 110  
5020 Salzburg







**VO** Wir lieben Immobilien!

Ausstattung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung oder Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Dusche, Badewanne und WC - und Gartengestaltung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und die lediglich als Einrichtungs-vorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und bewusste Änderungen sind ausdrücklich vorbehalten. Die Größen der Bestandteile sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern. Möglicherweise ist in jedem Fall der jeweilige Kauf- oder Mietvertrag. Alle Fotos sind Symbolbilder.

**vo developments**

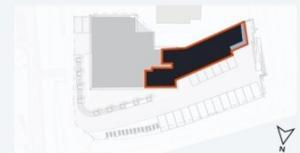


## Itzlinger Hauptstraße 93 TOP 7

### Eckdaten

<b>Obergeschoß</b>	
Abstellraum:	7,27 m <sup>2</sup>
Bad:	5,85 m <sup>2</sup>
Besprechung:	21,66 m <sup>2</sup>
Büro:	22,12 m <sup>2</sup>
Büro:	47,49 m <sup>2</sup>
Büro:	92,29 m <sup>2</sup>
Technik:	4,63 m <sup>2</sup>
Vorraum:	6,13 m <sup>2</sup>
WC:	1,58 m <sup>2</sup>
WC:	1,57 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche Gesamt</b>	<b>210,59 m<sup>2</sup></b>
Balkon:	12,11 m <sup>2</sup>
HWB:	E – kWh/m <sup>2</sup> a
FGEE:	D – -

### Lageplan



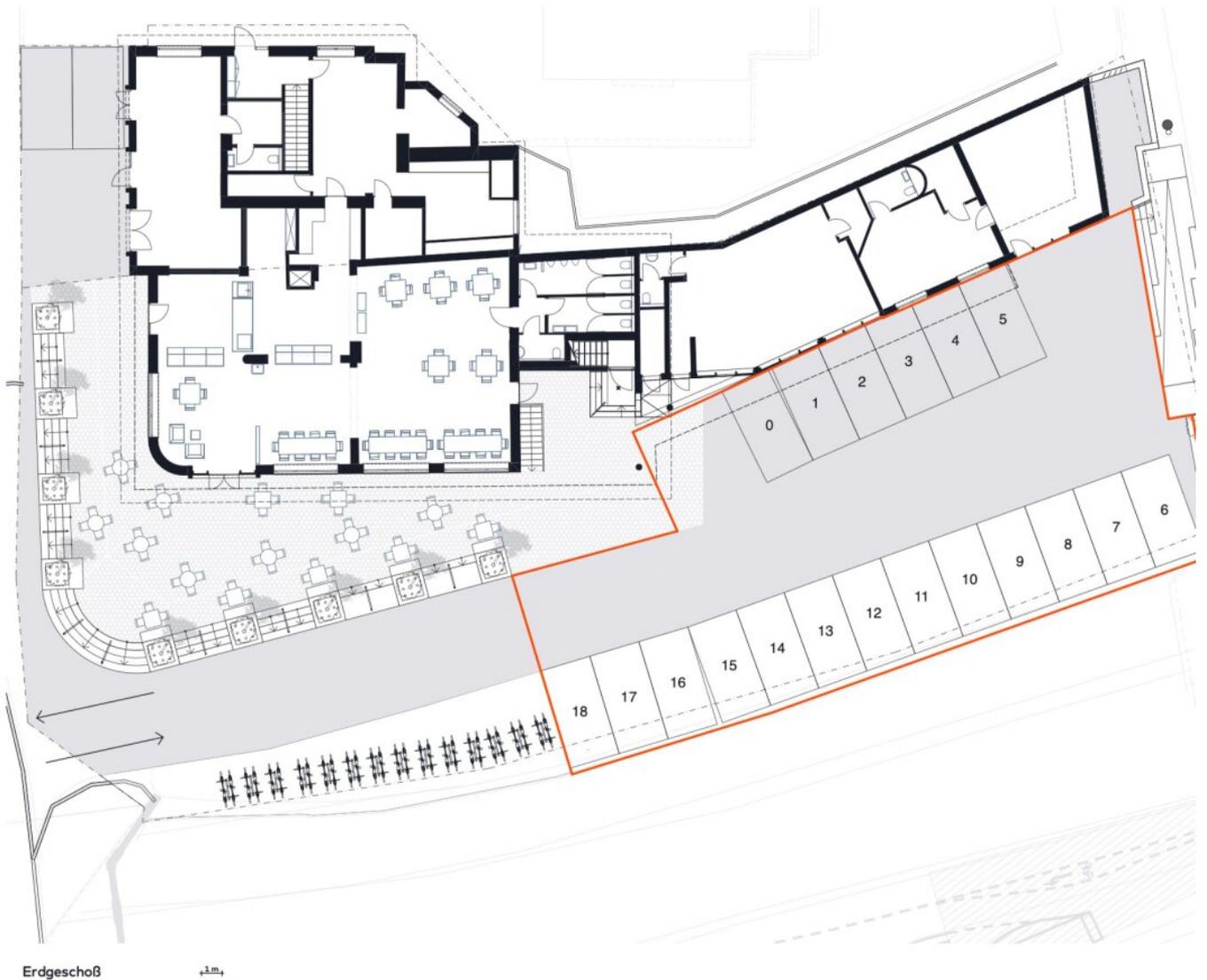
vorderegger developments GmbH

Forellenweg 3  
5020 Salzburg

+43 662 455500

office@vorderegger.org

vorderegger.org



Erdgeschoß

1m

**VO** Wir lieben Immobilien!

Ausstattung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung oder Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung – ausgenommen Dusche, Badewanne und WC – und Gartengestaltung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und die lediglich als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter, Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und bauliche Änderungen sind ausdrücklich vorbehalten. Die Größen der Bestandeinheiten sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der jeweilige Kauf- oder Mietvertrag. Alle Fotos sind Symbolbilder.



**VO** Wir lieben Immobilien!

Ausstattung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung oder Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung – ausgenommen Dusche, Badewanne und WC – und Gartengestaltung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und die lediglich als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter, Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und bauliche Änderungen sind ausdrücklich vorbehalten. Die Größen der Bestandteile sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der jeweilige Kauf- oder Mietvertrag. Alle Fotos sind Symbolbilder.

## Objektbeschreibung

**Diese beeindruckende Immobilie in der Stadt Salzburg bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Lage, Größe und modernem Design.**

### Lage

Die Immobilie liegt in einer sehr guten Lage, im nördlichen Stadtteil Itzling, an der Itzlinger Hauptstraße 93 und verfügt über eine unmittelbare Anbindung an die Autobahn, Lokalbahn, Radwege und an den Stadtbus (Linie 6). **Ein modernes Geschäfts- und Bürohaus im Norden der Stadt Salzburg. Perfekt angebunden und komplett renoviert im Jahr 2020.**

### Immobilie

Dieses Büro liegt im 1. Obergeschoss nordseitig ausgerichtet, verfügt über einen neu geschaffenen Teil mit Pfosten-Riegel-Fassade und **Bodenhohere Verglasungen, sowie im Zubau-Bereich über eine Großraumlösung mit Fensterfassade.** Das Büro verfügt über getrennte WC-Anlagen. Ein **Abstellraum**, ein **Technikraum**, sowie **Mitarbeiterräumlichkeiten** runden das Flächenprogramm ab. Der **Besprechungsraum** kann sowohl als abgetrennte Einheit, wie auch als offene Lösung errichtet werden.

Kundenparkplätze sind direkt vor dem Haus verfügbar.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap