ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

# STAND ALONE | Geschäftsfläche mit Büro | ELIXHAUSEN

**Objektnummer: 426**

**Eine Immobilie von IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH**

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

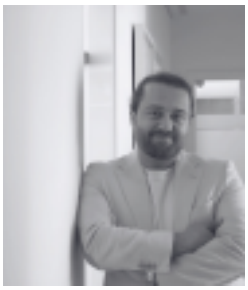
## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Halle / Lager / Produktion |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 5161 Elixhausen |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Verkaufsfläche:** | 445,43 m² |
| **Bürofläche:** | 276,73 m² |
| **WC:** | 3 |
| **Stellplätze:** | 24 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 61,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 0,83 |
| **Kaltmiete (netto)** | 7.000,00 € |
| **Kaltmiete** | 7.850,00 € |
| **Betriebskosten:** | 850,00 € |
| **USt.:** | 1.570,00 € |

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

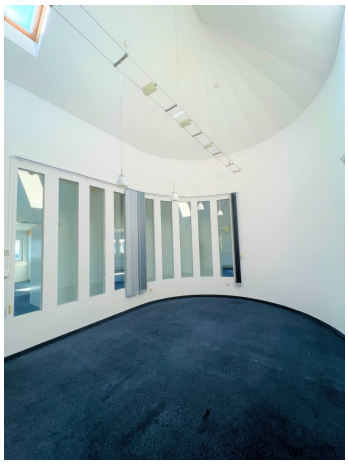
## Ihr Ansprechpartner

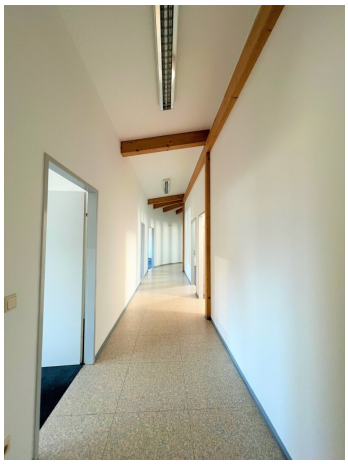


**Siawash Fazlali, MSc**

IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH
Fürbergstraße 42A
5020 Salzburg

T +43 662 83310233





# Objektbeschreibung

**Repräsentative Geschäfts- und Büroflächen in sehr guter Frequenzlage in Elixhausen.**

Mit über **20.000 Fahrzeugen** am Tag ist dies eine der **meist frequentiertesten Straßen** Salzburgs.

Dieses einzigartige Objekt teilt sich wie folgt:

**EG:**

- Verkaufsfläche: 375,66 m²
- Werkstatt: 37,59 m²
- Büro: 14,67 m²
- Windfang: 9,06 m²
- AR: 5,00 m²
- WC: 3,45 m²
- **Gesamt: 445,43 m²**

**OG:**

- Gang 51,71 m²
- EDV-Raum 12,71 m²

- Büro 1 25,44 m²
- Büro 2 25,44 m²
- Büro 3 31,08 m²
- Büro 4 51,80 m²
- Büro 5 29,00 m²
- AR 8,62 m²
- Konferenzraum 19,46 m²
- Küche 15,04 m²
- WC-Herren 3,21 m²
- WC-Damen 3,21m²
- **Gesamt 276,73m²**

Das **EG** und **OG** können auch ggf. getrennt angemietet werden.

Zusätzlich kann eine **Fläche** von etwa **88m² inkl. 2 Parkplätze** angemietet werden. Diese Fläche dient derzeit als Lager, kann jedoch auch zum **Büroausbau** dienen.

**24 Parkplätze** stehen der Einheit für Kunden und Mitarbeitern zur Verfügung.

**Mietvertragsdauer:**

nach Vereinbarung - langfristiges Mietverhältnis erwünscht.

Ein Spar, Restaurant sowie eine Tankstelle bilden die Nachbarschaft und garantieren so eine rege Geschäftstätigkeit im Umfeld.

**Sonstiges**:

Bitte beachten Sie:

Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namens und der Kontaktdaten des jeweiligen Interessenten bearbeiten können.

Sämtliche hier gemachte Angaben sind lediglich unverbindliche Vorinformationen, erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Insbesondere kann es sich bei gegenständlichen Angaben um von uns nicht auf Richtigkeit und/oder Vollständigkeit geprüfte Angaben von Dritten handeln, für welche wir ausdrücklich keine Haftung übernehmen. Sämtliche Angebote sind freibleibend. Irrtum und Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <7.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.000m

Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <4.000m
Post <500m
Polizei <4.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.000m
Flughafen <10.000m

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.