

**Attraktives (Gewerbe-)Lager mit Lastenlift, Büro und  
Parkplätze (OG, 234qm)**



**Objektnummer: 7939/2300161505**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Hochregallager
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5161 Elixhausen
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	234,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	218,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	16,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.340,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.340,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

1 Bruttomonatsmiete zzgl. 20% USt.

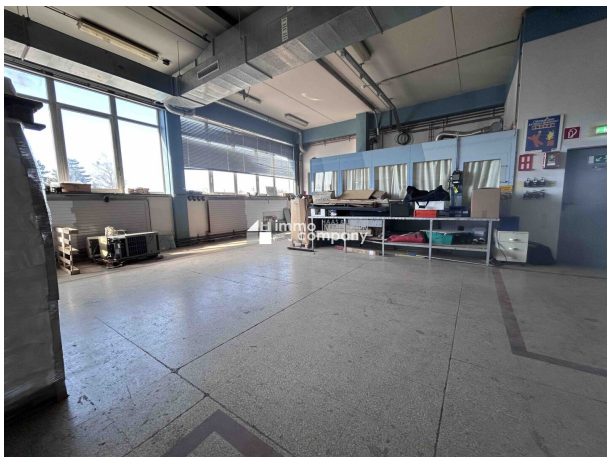
## Ihr Ansprechpartner

**Mag. (FH) Julia Jung**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 06

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



*Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!*

**Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!**

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung  
im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo company**    
@immocompany

*Wir geben Menschen  
ein neues  
Zuhause* 

Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

**Raum / ohne Büro mit Gang  
218m<sup>2</sup>**



HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN

**Gang**

**Stiege**

**Büro  
4x4  
16m<sup>2</sup>**

**Gesamt: 513 m<sup>2</sup>**

**Lift**

← 17,1 →

# Objektbeschreibung

## **Großzügiges (Gewerbe-)Lager mit Lastenlift, Büro und Parkplätze – im Gewerbegebiet Elixhausen**

Sie suchen nach einer gut erreichbaren Lagerfläche mit durchdachter Infrastruktur und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten? Dann haben wir genau das Richtige für Sie!

Im **2. Obergeschoss** eines gepflegten Gewerbeobjekts in **Elixhausen** steht ab sofort eine attraktive **Lagerfläche** zur Vermietung – inklusive Büroeinheit, **Lastenlift (bis 3 Tonnen)** und eigenen Parkplätzen.

### **? Objekt-Highlights:**

- **Großzügige Lagerfläche** im 2. OG (234qm)
- **Lastenlift** – bis zu 3.000 kg Traglast, ideal für Waren- und Materialtransporte
- Integrierter **Bürokobel** – perfekt für Organisation & Administration direkt vor Ort
- **Ausreichend Parkplätze** direkt am Objekt vorhanden
- **Lichtdurchflutete Räume** und praktische Raumaufteilung
- **Gesamtmiete: € 2.340,- monatlich (inkl. Betriebskosten)**

### **? Top-Lage:**

Das Objekt befindet sich im **Gewerbegebiet Elixhausen**, nur wenige Minuten von der **Autobahnauffahrt Salzburg Nord** entfernt. Die Lage überzeugt durch top Verkehrsanbindung, sowohl in Richtung Salzburg Stadt als auch in umliegende Regionen.

**Ideal für Unternehmen**, die eine effiziente Lagerlösung mit zusätzlichem Büroraum und idealer Erreichbarkeit suchen.

### **? Interesse geweckt?**

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**  
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**  
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <1.500m  
Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap