

## **Exklusives Gewerbe-Loft in Salzburg – Ideal als Galerie oder Büro**



**Objektnummer: 6004/207**

**Eine Immobilie von UK Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Nutzfläche:</b>	273,70 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	1.500.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	300,00 €
<b>Heizkosten:</b>	350,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

\*monatliche Kosten geschätzt

### Provisionsangabe:

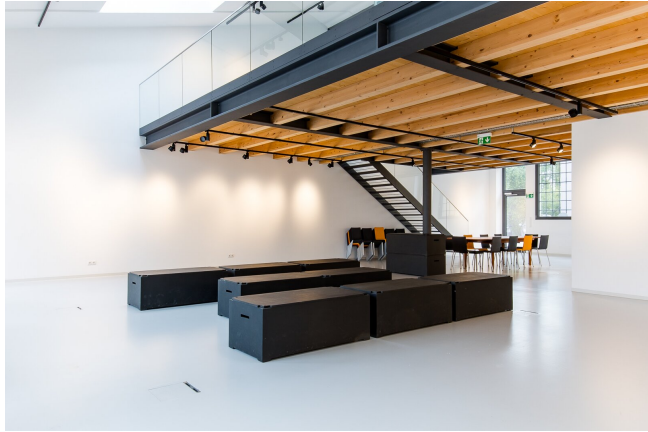
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

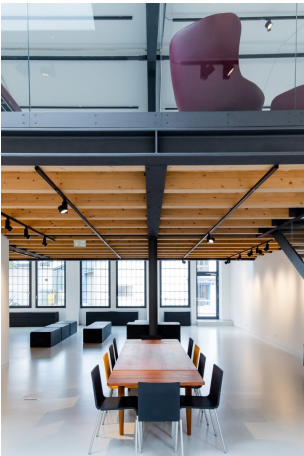
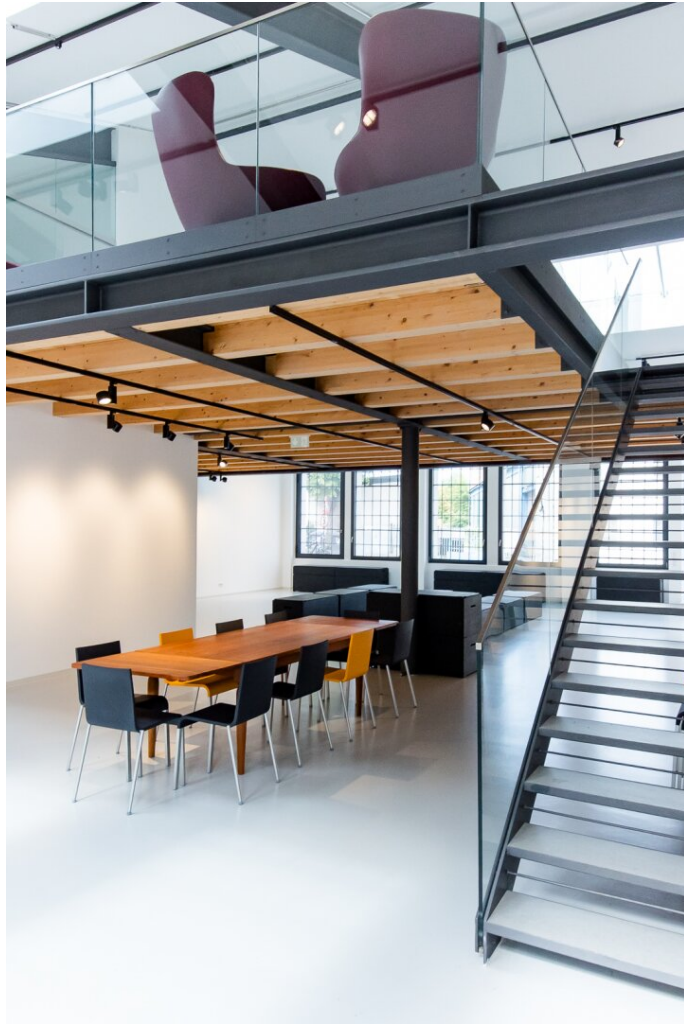
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Patrick Rottensteiner**

UK Immobilien GmbH









## Objektbeschreibung

Schon beim Betreten dieser einzigartigen Immobilie ist das besondere Raumgefühl spürbar. Aus einer alten Möbelfabrik entstand vor rund sechs Jahren ein modernes Gewerbe-Loft, wobei bei der Revitalisierung darauf geachtet wurde den Charakter des Fabrikgebäudes, wie zum Beispiel die Fensteroptik und die Stahlträger, zu erhalten. Das Loft verfügt über zwei Zugänge, einerseits über die Robinigstraße und andererseits über den an der Schallmooserhauptstraße gelegenen Innenhof.

Die Erdgeschoss-Ebene mit der offenen Raumgestaltung und Raumhöhen von bis zu ca. 4 Metern eignet sich beispielsweise als Schauraum, Galerie oder auch Veranstaltungsbereich. Hier befinden sich die hochwertige Einbauküche und die Sanitäranlagen, welche aus zwei getrennten Toiletten und einer Dusche bestehen.

Als schwebende Galerie ausgeführt eignet sich das obere Geschoss ideal für offene Bürobereiche oder kollaborative Arbeitsräume. Durch die großen Fensterfronten sowie öffnenbaren Dachflächenfenster entsteht eine bemerkenswerte und lichtdurchflutete Arbeitsatmosphäre. Jedes Element, von den ausgewählten Materialien bis hin zur sorgfältigen Verarbeitung, zeugt von einem hohen Standard an Qualität und Ästhetik.

Die Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe) im Erd- und Obergeschoss sorgt mit ihrer Kühlfunktion für eine angenehme Temperatur das ganze Jahr über. Im Kaufpreis inbegriffen sind zwei Parkplätze im Innenhof.

Für nähere Informationen und einen Besichtigungstermin, zögern Sie nicht uns zu kontaktieren!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap