

## **Exklusive Bürofläche in erstklassiger Zentrumslage zu vermieten!**



**Objektnummer: 536/2002**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	171,32 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.227,16 €
<b>Kaltmiete</b>	2.773,67 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	13,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	546,51 €
<b>USt.:</b>	554,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



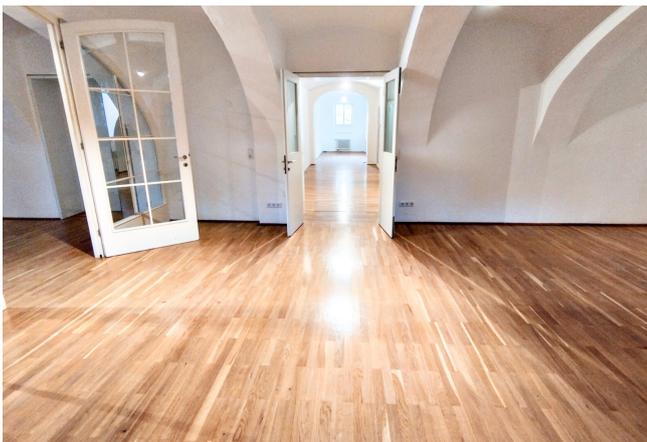
### **Mag. (FH) Diana Aigner-Frenner**

Diana Aigner Immobilien  
Neutorstraße 19  
5020 Salzburg

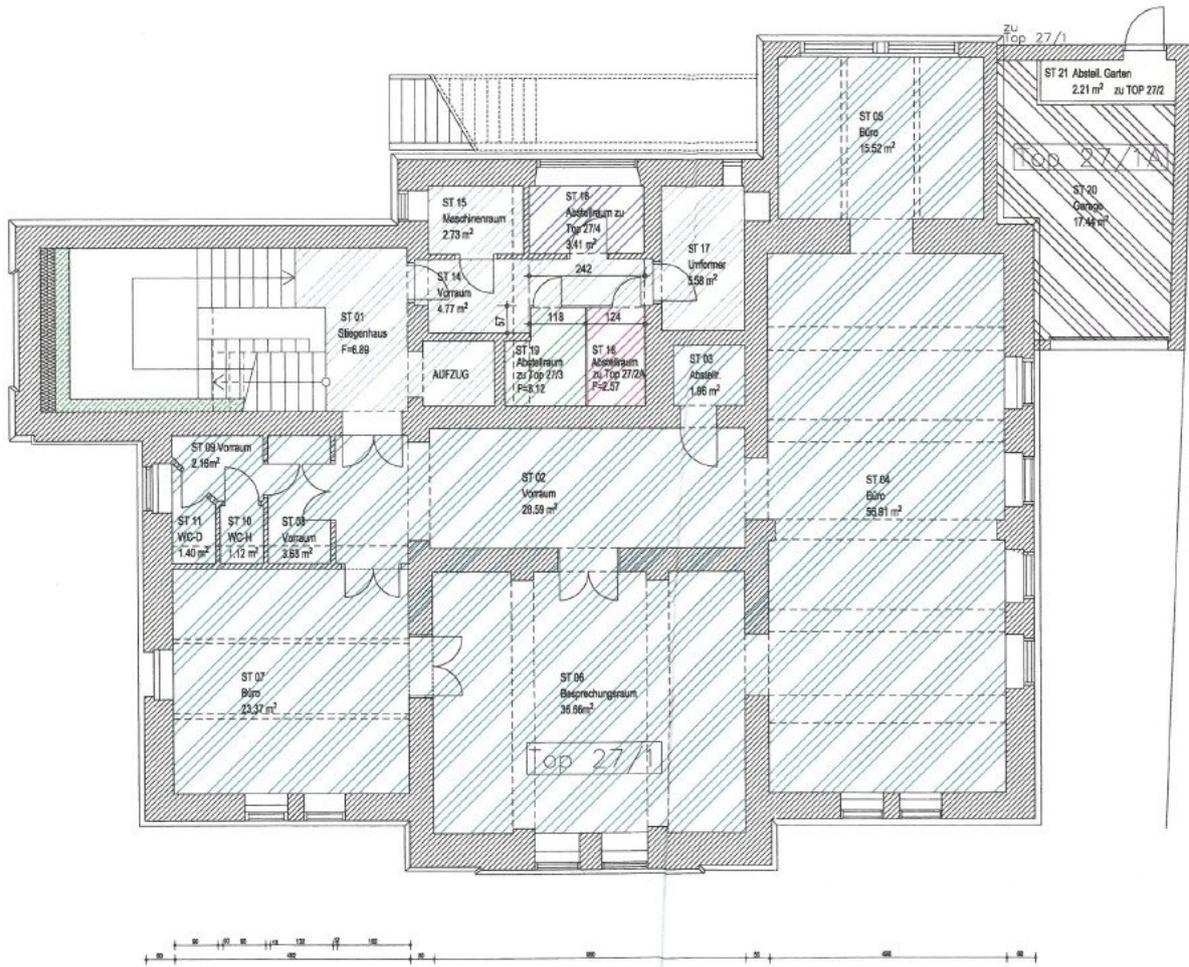
T +43 662 847553-12  
F +43 662 847553-33

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfü







## Objektbeschreibung

**Die gegenständliche Bürofläche befindet sich im Souterrain einer wunderschönen und sehr repräsentativen Kaivilla.** Die Räumlichkeiten sind hell und gut belichtet. Über ein stilvolles Holzportal betritt man die Villa mit ihrem beeindruckenden Stiegenhaus. Sollte ein barrierefreier Zugang erforderlich sein, erfolgt dieser über die Tiefgarage mittels Personenaufzug.

Eine elegante Flügeltür öffnet den Zugang zu den Räumlichkeiten, die über eine Gesamtfläche von ca. 172 m<sup>2</sup> verfügen. **Die Fläche gliedert sich wie folgt:**

- Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe
- Großer Vorraum
- Zwei Büroräume mit ca. 15 m<sup>2</sup> und 23 m<sup>2</sup>
- Besprechungsraum – optional als Büro nutzbar
- Großraumbüro mit ca. 56 m<sup>2</sup>
- Zwei getrennte WCs
- Abstellraum

Die Räume zeichnen sich teils durch eine schöne Gewölbestruktur aus. Gediegene Holz- und Glastüren lassen viel Licht in die Räume; eine bestehende, ansprechende Schienenbeleuchtung ist ebenfalls vorhanden.

**Optional können bis zu 9 Stellplätze mitgemietet werden.** Der Mietzins beträgt netto EUR 120,- pro Garagenstellplatz.

**Diese Büroräumlichkeiten bieten nicht nur eine großzügige und repräsentative Arbeitsumgebung, sondern auch eine erstklassige Erreichbarkeit sowie einen traumhaften Ausblick auf die Umgebung.**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m



Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <3.000m

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.