# Exklusive Bürofläche in erstklassiger Zentrumslage zu vermieten!



**Objektnummer: 536/2002**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 5020 Salzburg |
| **Alter:** | Altbau |
| **Nutzfläche:** | 171,32 m² |
| **WC:** | 2 |
| **Kaltmiete (netto)** | 2.227,16 € |
| **Kaltmiete** | 2.773,67 € |
| **Miete / m²** | 13,00 € |
| **Betriebskosten:** | 546,51 € |
| **USt.:** | 554,73 € |

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner

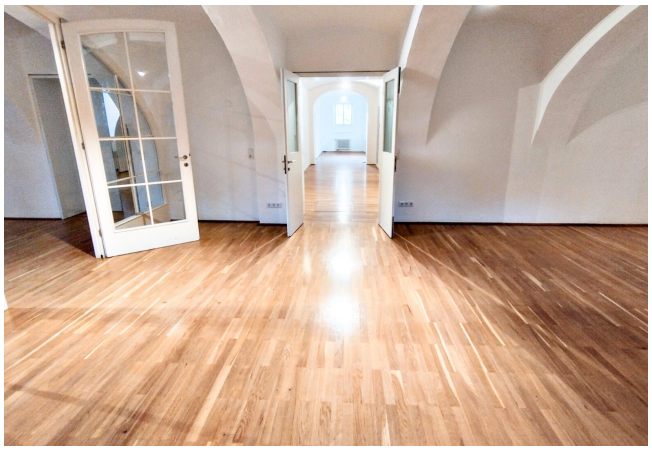


**Mag.iur. Leonhard Schmidbauer-Frühwirth**

Diana Aigner Immobilien
Neutorstraße 19
5020 Salzburg

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



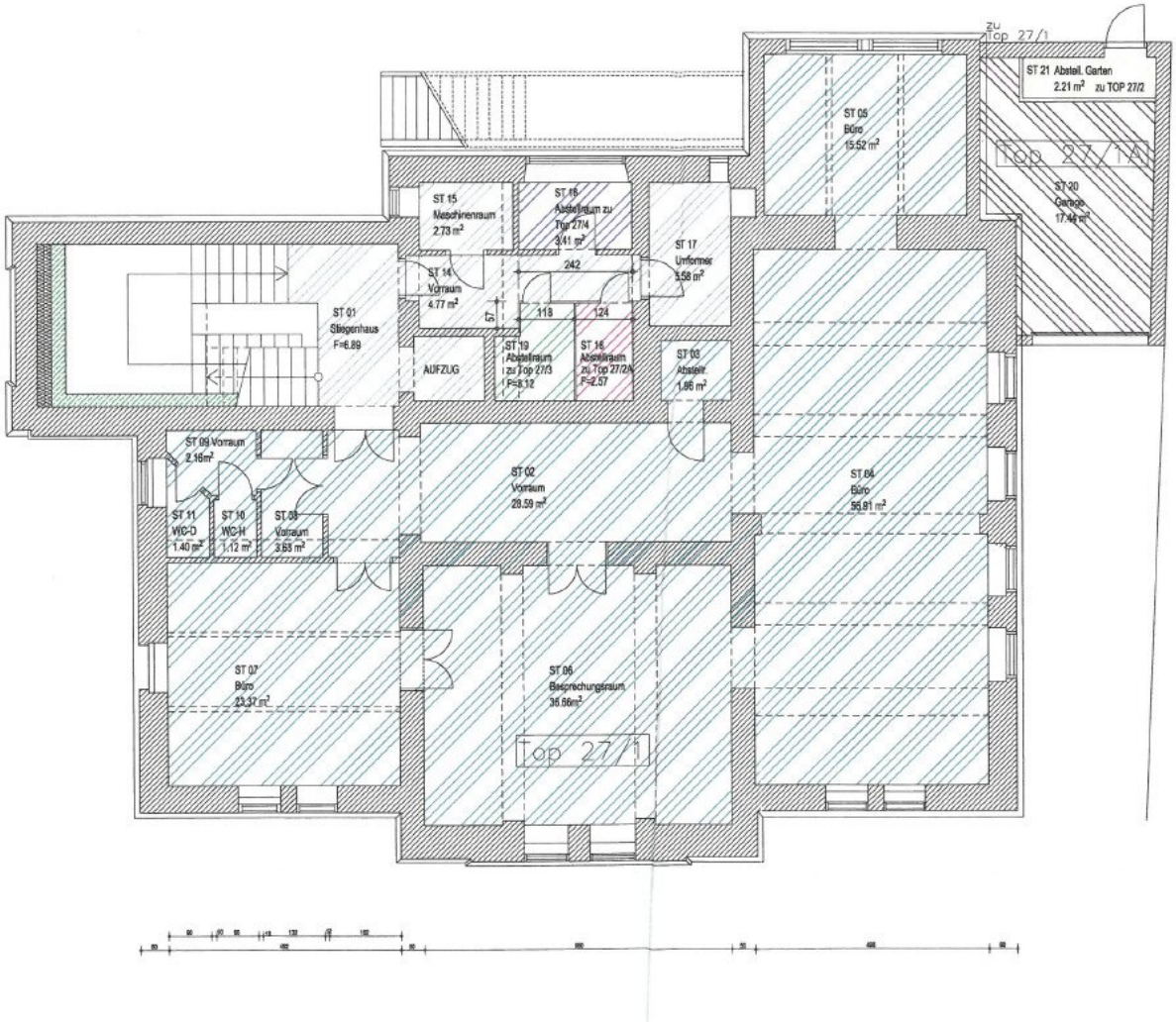











zu Top 27/1
ST 21 Abstell. Garten
2.21 m² zu TOP 27/2
ST 05
Büro
15.52 m²
Top 27/1A
ST 20
Garage
17.44 m²
ST 15
Maschinenraum
2.73 m²
ST 18
Abstellraum zu
Top 27/4
3.41 m²
ST 17
Umformer
5.58 m²
242
ST 14
Vorraum
4.77 m²
57
118
124
ST 01
Stiegenhaus
F=6.89
AUFZUG
ST 19
Abstellraum
zu Top 27/3
F=8.12
ST 16
Abstellraum
zu Top 27/2
F=2.57
ST 03
Abstellr.
1.86 m²
ST 09 Vorraum
2.16m²
ST 02
Vorraum
28.59 m²
ST 04
Büro
56.91 m²
ST 11
WC-D
1.40 m²
ST 10
WC-H
1.12 m²
ST 08
Vorraum
3.63 m²
ST 07
Büro
23.37 m²
ST 06
Besprechungsraum
36.66m²
Top 27/1

# 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 m² verfügen. **Die Fläche gliedert sich wie folgt:**

- Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe
- Großer Vorraum
- Zwei Büroräume mit ca. 15 m² und 23 m²
- Besprechungsraum – optional als Büro nutzbar
- Großraumbüro mit ca. 56 m²
- 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.