

## **Attraktive Büroflächen in bester Innenstadtlage**



**Objektnummer: 536/2003**

**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>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	196,13 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.843,89 €
<b>Kaltmiete</b>	3.469,54 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	14,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	625,65 €
<b>USt.:</b>	693,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



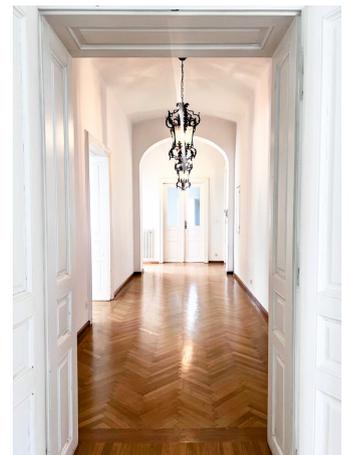
**Mag. (FH) Diana Aigner-Frenner**

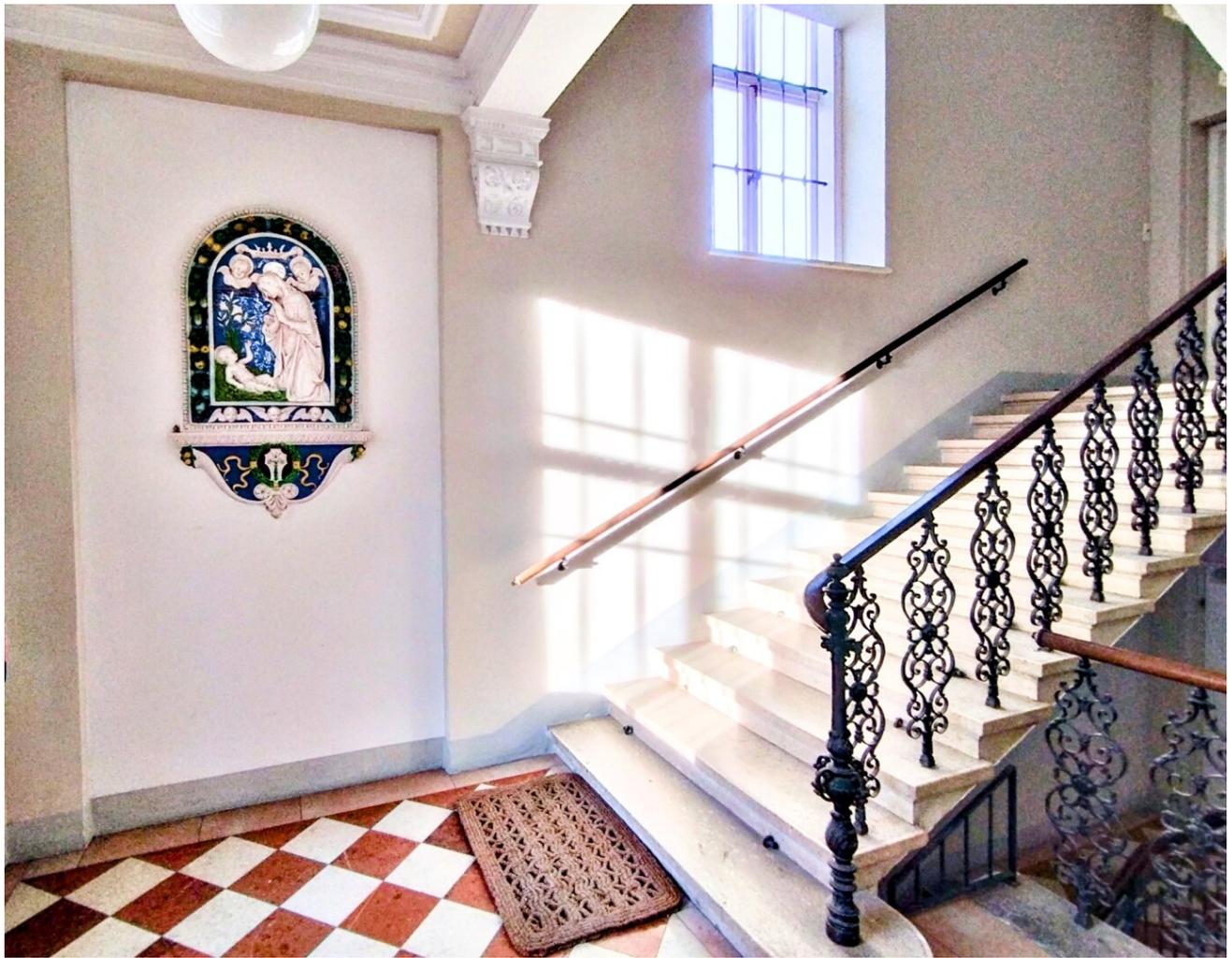
Diana Aigner Immobilien  
Neutorstraße 19  
5020 Salzburg

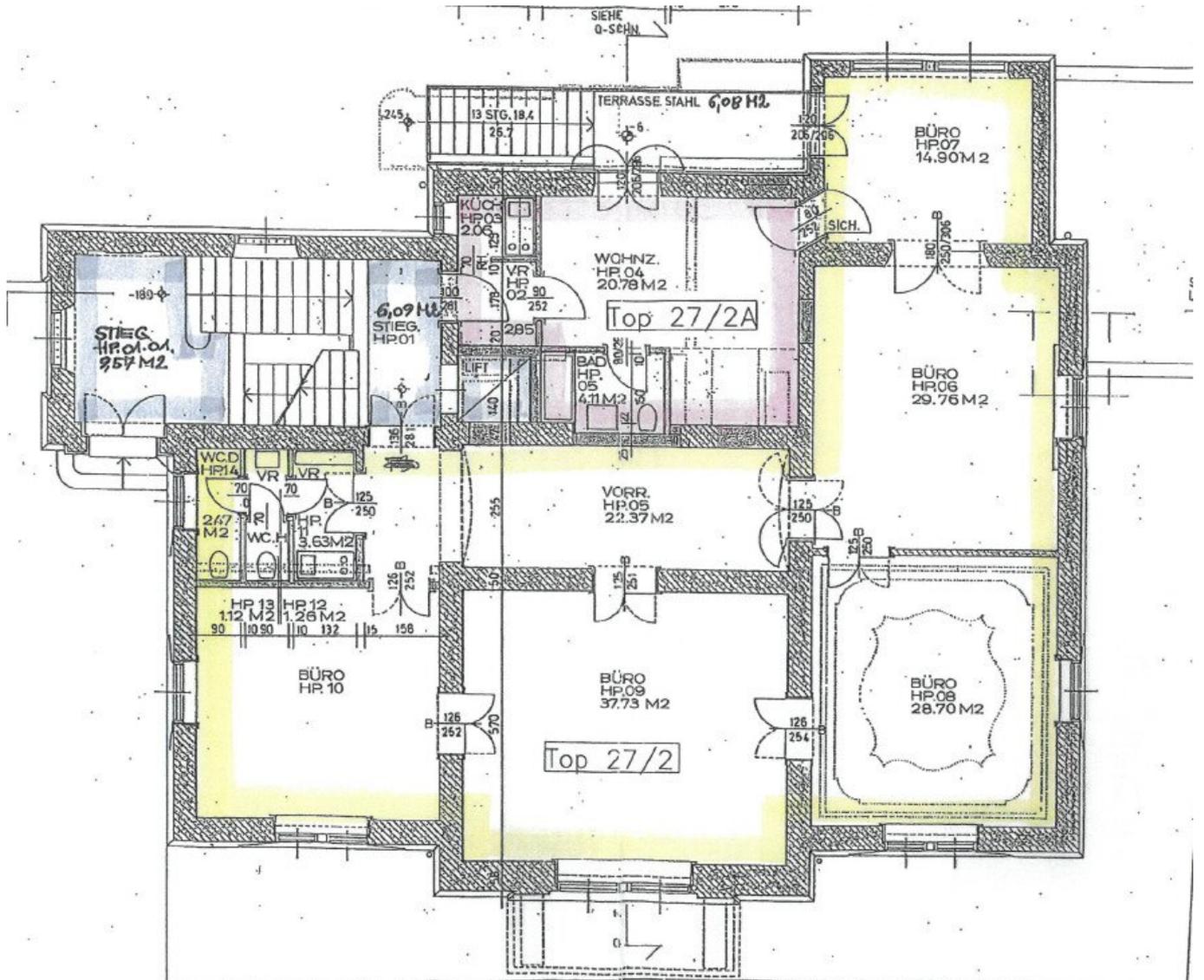
T +43 662 847553-12  
F +43 662 847553-33

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

termin zur







## Objektbeschreibung

**Die gegenständliche Bürofläche befindet sich im Hochparterre einer wunderschönen und sehr repräsentativen Kaivilla.** Die Räumlichkeiten sind äußerst hell, hervorragend belichtet und bieten einen wunderbaren Ausblick auf die Salzach sowie den Mirabellgarten. 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 durch ihre beeindruckende Raumhöhe bestechen.

**Die gesamte Fläche umfasst rund 196 m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt:**

- 5 Büroräume mit Flächen zwischen ca. 14,9 m<sup>2</sup> und 37,7 m<sup>2</sup>
- Großzügiger Vorraum / Empfangsbereich mit ca. 22 m<sup>2</sup>
- Aufenthaltsraum / Wohnnische mit Teeküche
- 3 getrennte WC-Anlagen
- Badezimmer mit Dusche

Die Räume sind flexibel nutzbar und durch große Flügeltüren miteinander verbunden, was sowohl Einzel- als auch Teamarbeitsplätze ermöglicht.

**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.