

# Möblierte Bürofläche (Umnutzung auf Wohnung möglich) im Erdgeschoss – zentral mitten in Salzburg



Aussenansicht

**Objektnummer: 6650/28420**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	82,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 57,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,12
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.636,14 €
<b>Betriebskosten:</b>	133,48 €
<b>Heizkosten:</b>	106,90 €
<b>USt.:</b>	48,08 €

## Ihr Ansprechpartner

### Team Salzburg

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.  
Schießstattstraße 21  
5020 Salzburg

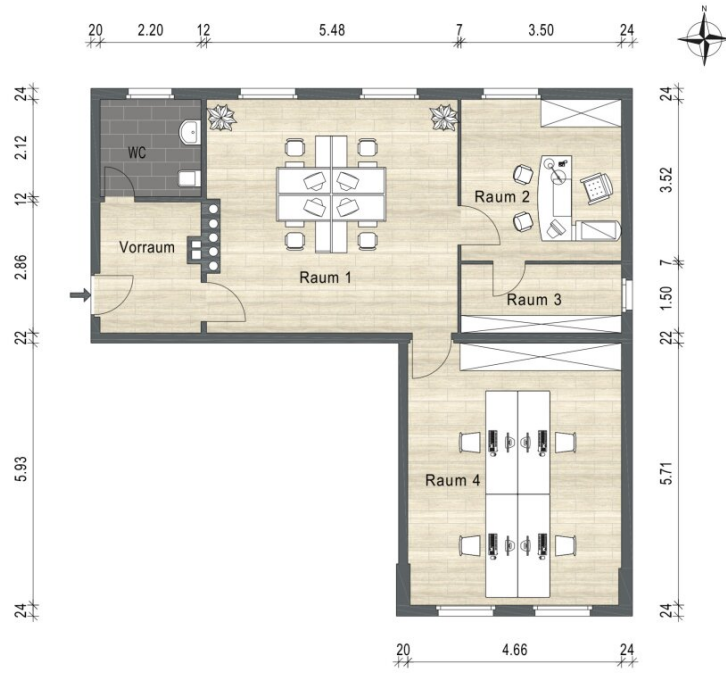
T +43 50338 7800

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









Erdgeschoss

## Objektbeschreibung

**Adresse:** Schießstattstraße 21, 5020 Salzburg

**Nutzfläche:** 82,83 m<sup>2</sup>

**Lage:** Erdgeschoss

**Kaufpreis:** € 299.000,-- (zzgl. Kaufnebenkosten)

**Widmung:** Büro (Umnutzung auf Wohnung möglich)

**Verfügbarkeit:** kurzfristig / nach Vereinbarung

### Kurzbeschreibung

Diese attraktive Bürofläche befindet sich in **zentraler Lage von Salzburg** und ist ideal für Unternehmen, Kanzleien, Freiberufler oder als Kapitalanlage. Sie liegt im Erdgeschoss eines gepflegten Gebäudes in der Schießstattstraße und bietet eine funktionale Aufteilung, helle Räume, moderne Ausstattung sowie einen klar strukturierten Grundriss.

Die Einheit kann alternativ **zu einer ca. 3-Zimmer-Wohnung** umgebaut werden.

### Raumaufteilung laut Plan

Großraumbüro

Büro / Verwaltung

Büro / Buchhaltung

Archiv / Nebenraum

WC & Vorraum

## Gesamtfläche

## Ausstattungsmerkmale

- Eingang im Erdgeschoss
- **Teeküche** mit Einbaufront
- **Sanitäreinheit** mit Fenster
- Kabelkanäle, Steckdosenleisten, Netzwerkanschlüsse
- Fenster mit Isolierverglasung
- Bodenbeläge: Teppich & Fliesen
- Teilweise **möbliert mit hochwertigen Büromöbeln**
- Zentrale Heizung (Fernwärme)

## Lagevorteile

- Ruhige Seitenstraße in **zentraler Stadtlage**
- **Altstadt & Salzachkai**: ca. 10 Minuten zu Fuß
- **Busanbindung & Nahversorgung** in unmittelbarer Nähe
- **Autobahnauffahrt A1**: ca. 5–7 Minuten
- Öffentliche Stellplätze vor dem Haus verfügbar

## Nutzungsperspektiven

- Eigennutzung als Büro, Kanzlei oder Praxis
- Start-up Base oder Co-Working-Konzept
- Umbau zur **Eigentumswohnung mit 3 Zimmern** denkbar
- **Anlageobjekt** zur Vermietung in bester Lage

## Interesse geweckt?

Gerne senden wir Ihnen das vollständige Exposé als **druckbares PDF** oder erstellen ein **Inserat für Immobilienplattformen**. Eine **Besichtigung vor Ort** ist jederzeit möglich.

**Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer [Website](#).**

Zur WAG-Immobilien suche: [SUCHE](#)

Zur WAG-Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung](#)

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an! Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap