

**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

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	82,23 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	350.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.256,35 €
Betriebskosten:	133,48 €
Heizkosten:	106,90 €
USt.:	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.

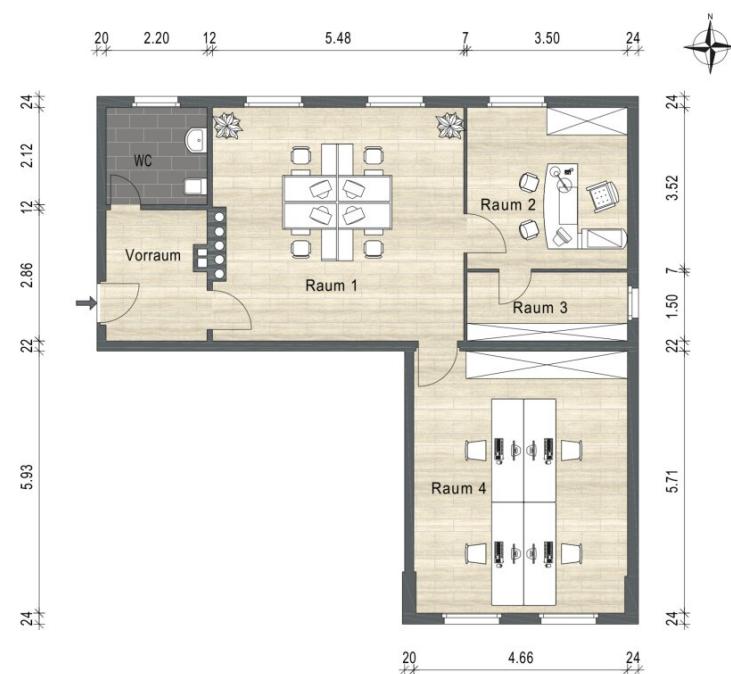




WAG
Endlich zu Hause.

WAG
Endlich zuhause.





Erdgeschoss

Objektbeschreibung

Adresse: Schießstattstraße 21, 5020 Salzburg

Nutzfläche: 82,83 m²

Lage: Erdgeschoss

Kaufpreis: € 350.000,-- (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-Immobiliensuche: [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 provvisionsfrei!

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