# BUSINESS PARK 0.1: work.live.& balance



**Objektnummer: 1745**

**Eine Immobilie von MK Immobilientreuhänder Mustafa Korkmaz**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 5020 Salzburg |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 279,00 m² |
| **Bürofläche:** | 140,39 m² |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 4 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 33,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 1.669.200,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**MSc. Mustafa Korkmaz**

MK Immobilientreuhänder Mustafa Korkmaz
Alpenstraße 18
5020 Salzburg

T +43 662 225311
H +43 676 898 525 500

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









OBERGESCHOSS BÜRO / WOHNUNGEN / PRAXEN

business Park 0.1 Bergheim

BEISPIEL Arztpraxis:



ARZTPRAXIS OG-WEST 140,39 m²

OBERGESCHOSS BÜRO / WOHNUNGEN / PRAXEN

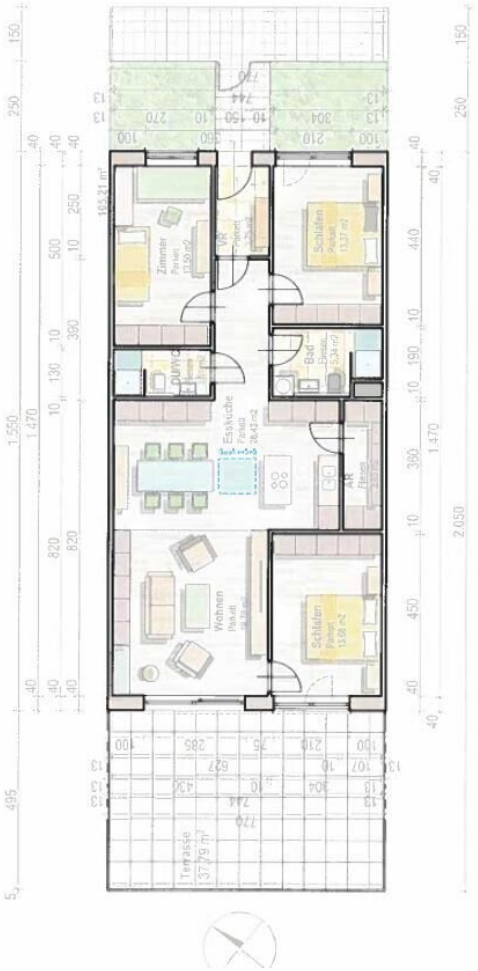
business Park 0.1 Bergheim

BEISPIEL Büro OG West:



BÜRO OG-WEST 140,48 m²

## BEISPIEL Penthouse DG West:




## BEISPIEL Penthouse DG Ost:






| 5020 SALZBURG (Bergheimnähe) | PREISE NETTO / NFL |
|---|---|
| DG BETRIEBSWOHNUNGEN PRAXEN | 7.280 €/m² |
| OG BETRIEBSWOHNUNGEN ( Garten 70m²) | 6.360 €/m² |
| OG BÜROS | 4.200 €/m² |
| EG VERKAUFSGESCHÄFTE | 4.200 €/m² |
| EG BETRIEBS- u. LAGERRÄUME | 2.560 €/m² |
| UG LAGER | 2.250 €/m² |
| BEIM JEDEN PACKAGE EIN PKW-STP IN TG INKL. ZUSÄTZLICHER PKW-STP IN TG | 20.000 € |

# Das Projekt „business-Park 0.1"
# im Gewerbegebiet Bergheim

NUTZFLÄCHE / RAUMHÖHE:

| | | |
|---|---|---|
| UG: | Lager Raumhöhe 2,7 m - | 1.700 m2 |
| EG : | Lager Raumhöhe 3,6 m - | 2.180 m2 |
| EG: | Kunden Raumhöhe 3,5 m - | 1.400 m2 |
| OG: | Büros Raumhöhe 2,6 m - | 1.400 m2 |
| OG: | Wohnungen Raumhöhe 2,6 m - | 1.160 m2 |
| DG: | Penthouse-Wohnungen Raumhöhe 2,6 m - | 2.100 m2 |
| | Nutzfläche gesamt | 9.940 m2 |

KUBATUR

| | | |
|---|---|---|
| VOL gesamt: | EG / OG / DG | 36.261 m3 |

| | |
|---|---|
| PARKPLÄTZE | 98 PKW-Stellplätze außen |
| TIEFGARAGE | 72 PKW-Stellplätze |

EINHEITEN gesamt:

UNTERGESCHOSS NFL:

| | |
|---|---|
| Lager | 1.700 m2 |

ERDGESCHOSS NFL:

| | |
|---|---|
| Geschäftsräume | 1.400 m2 |
| Lager | 2.180 m2 |

OBERGESCHOSS NFL:

| | |
|---|---|
| 10 Wohnungen | 1.160 m2 |
| 10 Büros | 1.400 m2 |
| 20x Garten | 1.100 m2 |

DACHGESCHOSS NFL:

| | |
|---|---|
| 20 Wohnungen | 2.100 m2 |

## LAGEPLAN



# Objektbeschreibung

**Business-Park 0.1 in Salzburg nähe Bergheim** –Wohnen und Arbeiten vereint

Willkommen im Business-Park 0.1 Bergheim, der modernen Lösung für Klein- und Mittelständische Betriebe, die Wohn- und Arbeitsräume vereinen möchten.

Hier trifft funktionales Arbeiten auf einen naturnahen Rückzugsort –und das in einer verkehrsgünstigen Lage mit attraktivem Preis-Leistungs-Verhältnis.

Der Business-Park 0.1 bietet ideale Rahmenbedingungen für Unternehmen, die Wert auf Flexibilität, Effizienz und zukunftsorientiertes Investieren legen.

Ein Standort mit Vorteilen:

?Perfekt angebunden –ideal erreichbar:

Die zentrale Lage macht den Business-Park bequem für Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner erreichbar.

Der Standort ist bestens an das Verkehrsnetz angebunden und bietet ausreichend Stellplätze mit 98 Außenparkplätzen sowie 72 Tiefgaragenplätzen.

?Wirtschaftlich attraktiv: Die Kaufpreise sind erschwinglich, das Baurecht für das Grundstück kann bis zu 99 Jahre gesichert werden.

Ein zusätzlicher Vorteil: Nach 30 Jahren ist die Investition abbezahlt –zu einem Zeitpunkt, an dem Mietpreise voraussichtlich deutlich gestiegen sind. So legen Sie jetzt den Grundstein für langfristigen finanziellen Gewinn.

?Maximale Steuervorteile nutzen: Hier investieren Sie nicht nur in einen Standort, sondern auch in Ihre steuerliche Zukunft. Bis zu 100 % der gesamten Investitionskosten lassen sich steuerlich absetzen –eine enorme Ersparnis und ein klarer Vorteil, der sich sofort auszahlt.

**Raumangebot:**

**10 Geschäftsräume** und Ateliers im Erdgeschoss –ca. 140 m² pro Einheit, perfekt für kreative und gewerbliche Nutzung

**10 Büros oder Praxe**n mit eigenem Garten im Obergeschoss –ca. 140 m² Nutzfläche plus 55 m² private Gartenfläche für Entspannung im Grünen

**62 Lagerflächen** mit Größen von 29 bis 209 m², verteilt auf Ober- und Untergeschoss –ideal für Lagerbedarf jeder Größenordnung

**10 Betriebswohnungen** im Obergeschoss (ca. 116 m² mit 55 m² Garten) und 20 Dachwohnungen oder Praxen (ca. 105 m²) im Dachgeschoss –inklusive großzügiger Dachterrassen für stilvolles Wohnen und Arbeiten

**Parkplätze** in großer Zahl: 72 Tiefgaragenplätze und 98 Außenstellplätze bieten großzügige Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter und Besucher

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
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 <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap