

## **BUSINESS PARK 0.1: Premium Büro - work.live.& balance**



**Objektnummer: 1744**

**Eine Immobilie von MK Immobilientreuhänder Mustafa Korkmaz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Nutzfläche:</b>	140,48 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	140,48 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	590.016,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

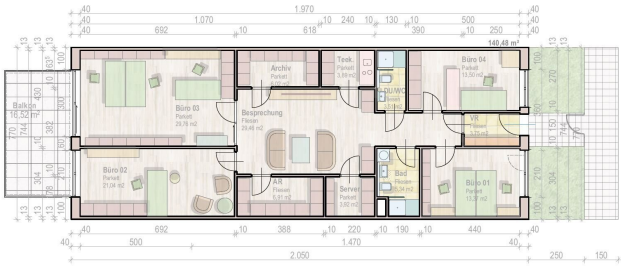
### MSc. Mustafa Korkmaz

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.





**BÜRO OG-WEST 140,48 m<sup>2</sup>**

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

NUTZFLÄCHE / RAUMHÖHE:		
UG:	Lager Raumhöhe 2,7 m -	1.700 m <sup>2</sup>
EG :	Lager Raumhöhe 3,6 m -	2.180 m <sup>2</sup>
EG:	Kunden Raumhöhe 3,5 m -	1.400 m <sup>2</sup>
OG:	Büros Raumhöhe 2,6 m -	1.400 m <sup>2</sup>
OG:	Wohnungen Raumhöhe 2,6 m -	1.160 m <sup>2</sup>
DG:	Penthouse-Wohnungen Raumhöhe 2,6 m -	2.100 m <sup>2</sup>
Nutzfläche gesamt:		9.940 m <sup>2</sup>
KUBATUR		
VOL gesamt:	EG / OG / DG	36.261 m <sup>3</sup>
PARKPLÄTZE		
TIEFGARAGE	98 PKW-Stellplätze außen 72 PKW-Stellplätze	

EINHEITEN gesamt:	
UNTERGESCHOSS NFL:	
Lager	1.700 m <sup>2</sup>
ERDGESCHOSS NFL:	
Geschäftsräume	1.400 m <sup>2</sup>
Lager	2.180 m <sup>2</sup>
OBERGESCHOSS NFL:	
10 Wohnungen	1.160 m <sup>2</sup>
10 Büros	1.400 m <sup>2</sup>
20x Garten	1.100 m <sup>2</sup>
DACHGESCHOSS NFL:	
20 Wohnungen	2.100 m <sup>2</sup>

## LAGEPLAN



# Objektbeschreibung

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

Willkommen im Business-Park 0.1, 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.

## **Vorteile des modernen Wohnens (als Betriebswohnung) und Arbeitens mit Baurecht**

Der Business-Park 0.1 entsteht auf einem Grundstück mit Baurecht. Das Baurecht ist ein dingliches Recht, auch bekannt als „Bauen auf fremdem Grund“ in Österreich. Das bedeutet, dass Sie beim Kauf eines Gewerbeobjekts, einer Betriebswohnung, Praxis oder eines Büros im Baurechtswohnungseigentum das Recht erwerben, diese Einheit wie eine Eigentumswohnung zu nutzen, zu vermieten oder zu verkaufen. Das Grundstück bleibt jedoch im Eigentum einer anderen Partei. Dieses Baurecht wird für bis zu 99 Jahre vergeben, nach deren Ablauf das Grundstück mitsamt den Bauwerken an den Grundeigentümer zurückfällt.

### **Geringerer Kaufpreis**

Da das Grundstück im Besitz des Baurechtsgebers bleibt, ist der Kaufpreis für ein Gewerbeobjekt, eine Betriebswohnung, Praxis oder ein Büro deutlich niedriger als für vergleichbare Objekte im „normalen“ Eigentum.

### **Höhere Rendite für Anleger**

Durch den geringeren Kaufpreis können Anleger eine höhere Rendite erwarten. Solche Objekte in verkehrsgünstigen Lagen lassen sich meist gut auf dem freien Markt vermieten.

### **Flexibilität**

Die Laufzeit des Baurechtsvertrags ist in der Regel langfristig angelegt –in diesem Fall 99 Jahre. Während dieser Zeit kann der Eigentümer des Gewerbeobjekts, der Betriebswohnung oder des Büros das Objekt nutzen, vermieten, vererben oder verkaufen und genießt damit eine hohe Flexibilität.

## **Investitionssicherheit**

Da der Baurechtsvertrag die Rechte und Pflichten beider Parteien festlegt, bietet er dem Eigentümer eines Gewerbeobjekts oder einer Betriebswohnung eine gewisse Investitionssicherheit.

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