

**Klein, fein, professionell – Flexible Arbeitsräume nahe
Salzburg Stadt!**



Objektnummer: 6244/991

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5061 Elsbethen
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Zimmer:	9
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	7
Kaltmiete (netto)	160,37 €
Kaltmiete	260,37 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	52,07 €
Provisionsangabe:	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

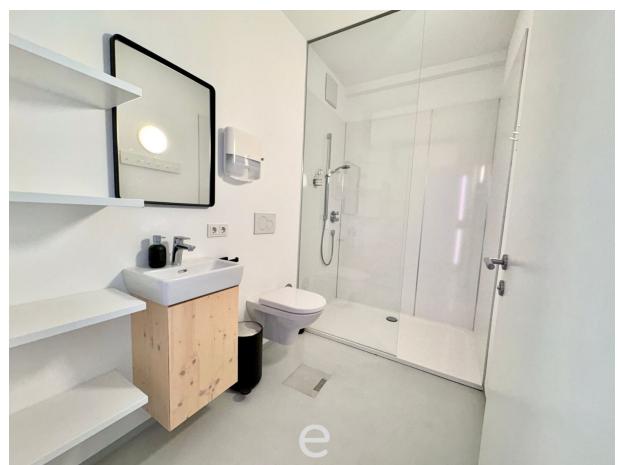
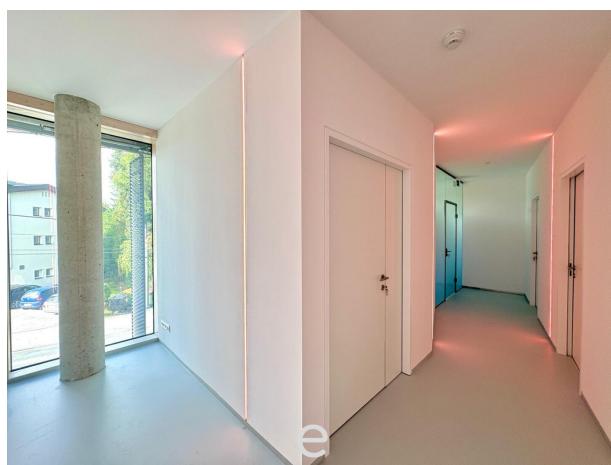
Sophie Mayerhofer

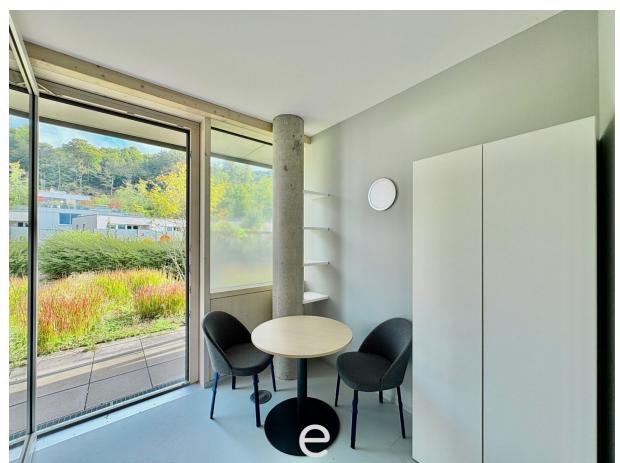
eurea Real Estates GmbH
Hans-Sachs-Straße 1a
4600 Wels

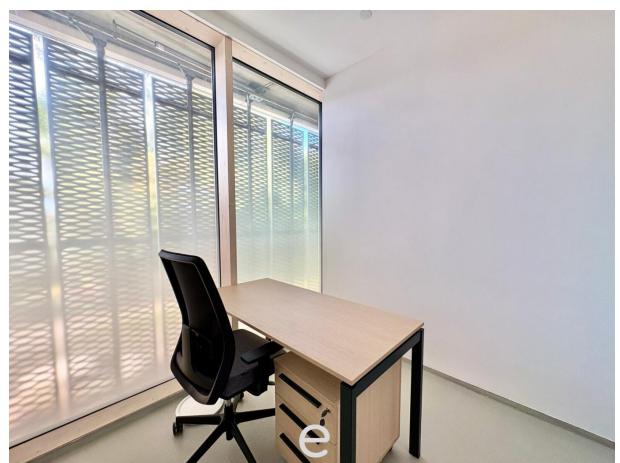
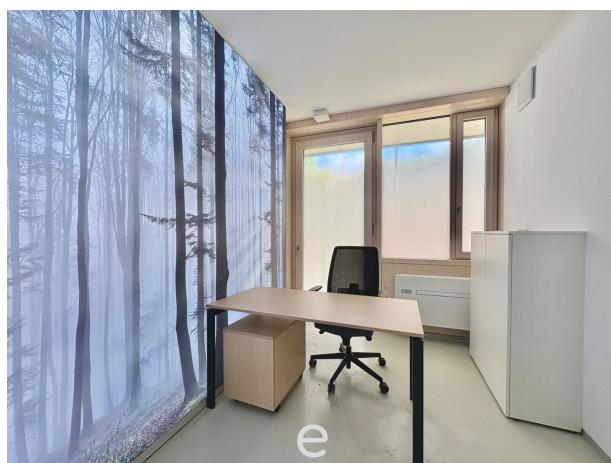
T +4367764855412

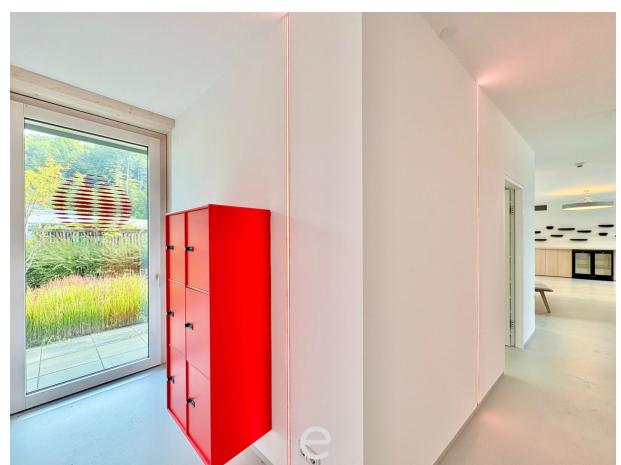
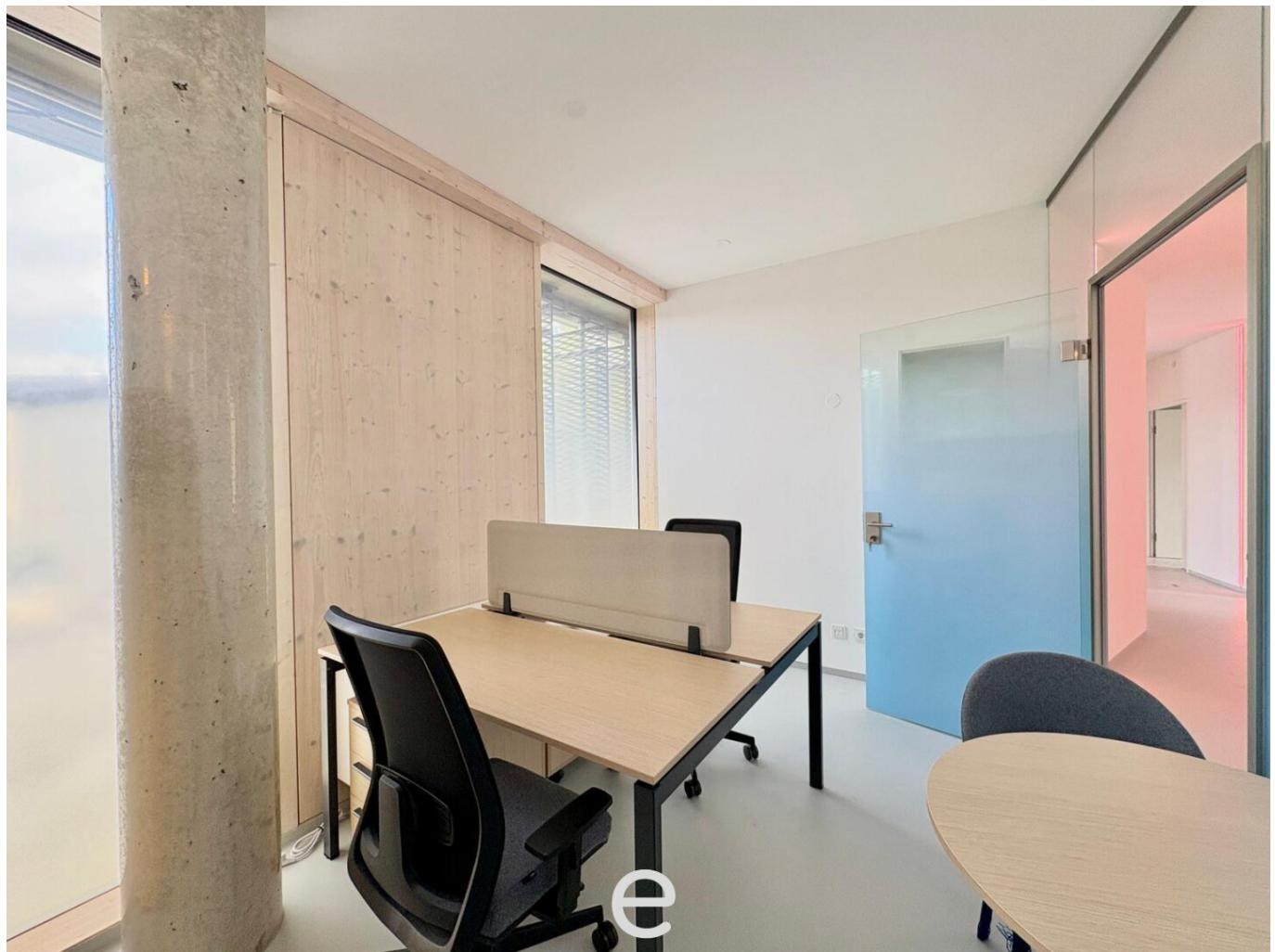
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











LEGENDE

- | | | | |
|----|--|----|---------------------------------|
| 01 | Gang - 58,58 m ² | 06 | Büro 2 - 9,88 m ² |
| 02 | WC | 07 | Büro 1 - 5,53 m ² |
| 03 | Besprechungsraum/
Gemeinschaftsraum/Küche
- 19,91 m ² | 08 | Studio 5 8,05 m ² |
| 04 | Büro 4 - 10,26 m ² | 09 | Du./WC - 4,62 m ² |
| 05 | Büro 3 - 10,86 m ² | 10 | Studio 4 - 8,95 m ² |
| 08 | | 11 | Studio 3 - 10,09 m ² |
| 10 | | 12 | Studio 2 - 6,70 m ² |
| 13 | | 13 | Studio 1 - 8,63 m ² |

HOF



STR
e

Objektbeschreibung

Wohlfühlräume für Ihr Business – Helle Büros & Studios/Praxen mit Hofzugang

Im 1. Obergeschoss eines **modernen, gepflegten Gebäudes** erwarten Sie **5 attraktive Studios** bzw. **Praxisräume** und **4 helle Büros** mit Größen zwischen ca. **5,5m²** und **11m²**, die zur Vermietung stehen.

Die Räumlichkeiten sind **hell, freundlich und hochwertig ausgestattet** – ideal für **Start-ups, Kosmetiker:innen, Therapeut:innen, Masseure oder Einzelunternehmer:innen**, die einen professionellen, repräsentativen Arbeitsplatz suchen.

Einige Einheiten verfügen über **direkten Zugang zum ruhigen Innenhof**, was eine angenehme Atmosphäre für Kund:innen und Mitarbeitende schafft.

Highlights

- **Helle, freundliche Räume mit modernem Design und hochwertiger Möblierung**
- **Hochwertiger Bodenbelag**
- **Große Fensterflächen**, teils mit Ausgang in den Hof
- Anschlussmöglichkeiten für Geräte oder Praxisbedarf
- **Professionelle und einladende Atmosphäre**
- Zugang zu gemeinschaftlich genutzten Sanitäranlagen und Wartebereich
- **Betriebskosten Akonto** zwischen € 70,- und € 100,- inkl. Strom und Heizung
- Jeder Raum mit **eigenem Heiz- und Kühlsystem** (zusätzlich zur Fußbodenheizung, außer Büro Nr. 1/ 07)
- Moderne, **automatische Sonnenschutzblenden** an allen straßenseitigen Fenstern

Die gemeinschaftlich nutzbaren Bereiche im Haus bieten zusätzlichen Komfort

- Voll ausgestattete **Küche** mit **Aufenthalts- bzw. Besprechungsraum**
- **Moderne WC-Anlagen mit Dusche** – ideal für die Studios und Praxen
- Möglichkeit, **mehrere Einheiten gleichzeitig** anzumieten
- Optional **anmietbare Parkplätze direkt vor dem Gebäude**
- **Extra Ausstattung:** Werbefläche am Haupteingang und eigener Postkasten

Räume

hofseitig	Studio 1	8,63m ²	€ 250,27	exkl. BK u. 20% USt
hofseitig	Studio 2	6,7m ²	€ 194,30	exkl. BK u. 20% USt
hofseitig	Studio 3	10,09m ²	€ 292,61	exkl. BK u. 20% USt
hofseitig	Studio 4	8,95m ²	€ 259,55	exkl. BK u. 20% USt
hofseitig	Studio 5	8,05m ²		VERMIETET
straßenseitig	Büro 1	5,53m ²	€ 160,37	exkl. BK u. 20% USt
straßenseitig	Büro 2	9,88m ²	€ 286,52	exkl. BK u. 20% USt
straßenseitig	Büro 3	10,86m ²	€ 314,94	exkl. BK u. 20% USt
straßenseitig	Büro 4	10,26m ²	€ 297,54	exkl. BK u. 20% USt

Die Kombination aus **ruhiger Lage** und **ausgezeichneter Erreichbarkeit** macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Praxis- als auch für Büronutzung. Die Nähe zur Stadt Salzburg erlaubt es, das **urbane Leben** zu genießen, während man gleichzeitig die **ländliche Ruhe von Elsbethen** behält.

Öffentliche Verkehrsmittel und wichtige Verkehrswege sind in wenigen Minuten erreichbar, was für optimale Mobilität sorgt.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) bearbeiten können. Der Energieausweis wird aktuell erstellt und nachgereicht.

Ich freue mich auf Ihr Interesse und stehe für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung!

Ihre Sophie Mayerhofer, **+43 677 64855412**

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.500m

Klinik <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap