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
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5061 Elsbethen
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	5,53 m²
Zimmer:	9
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	7
Kaltmiete (netto)	160,37 €
Kaltmiete	260,37 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	52,07 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sophie Mayerhofer

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

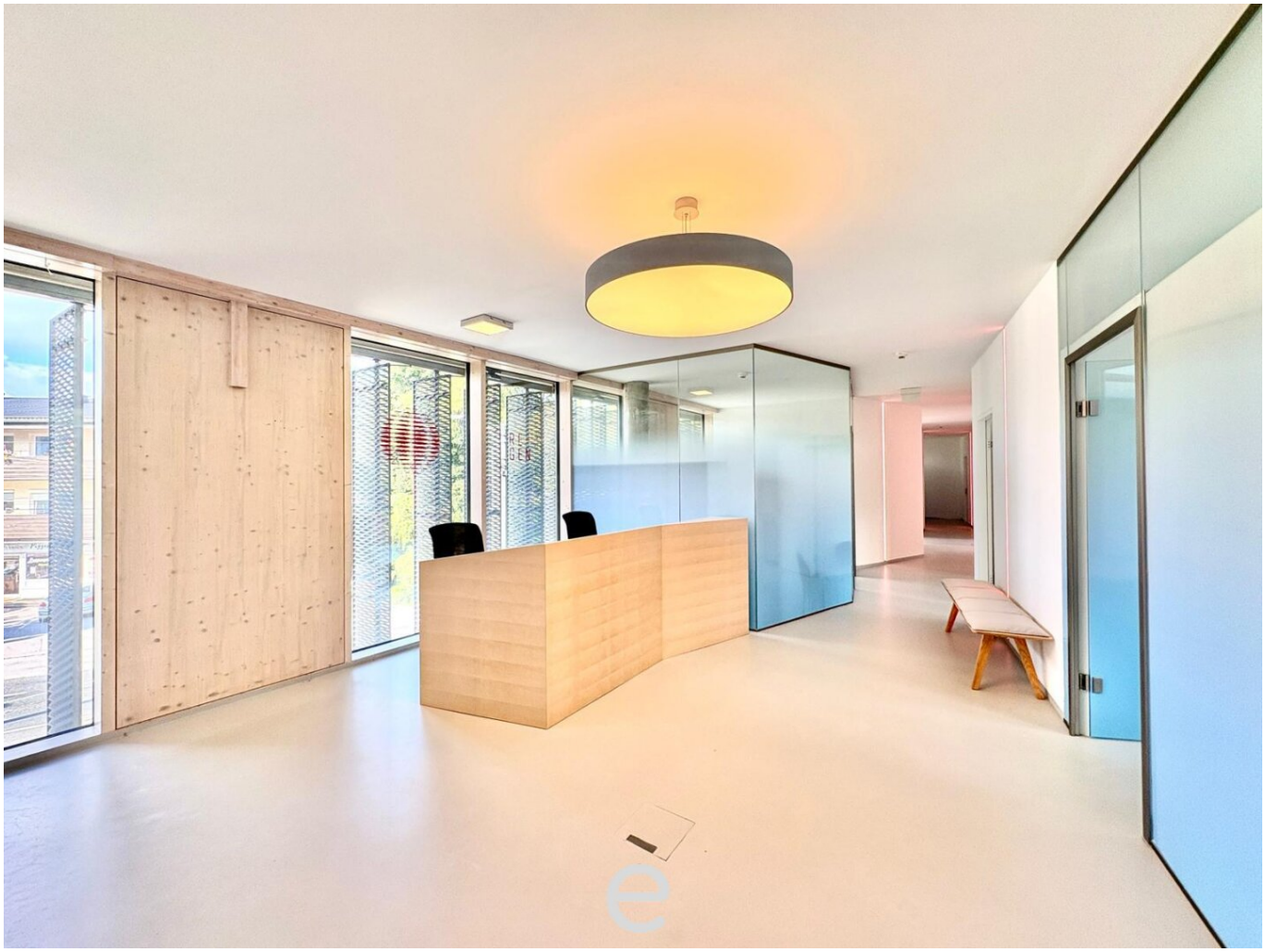
T +4367764855412

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


P-HEALTH
PAPP-PAPP
ARZTEZENTRUM





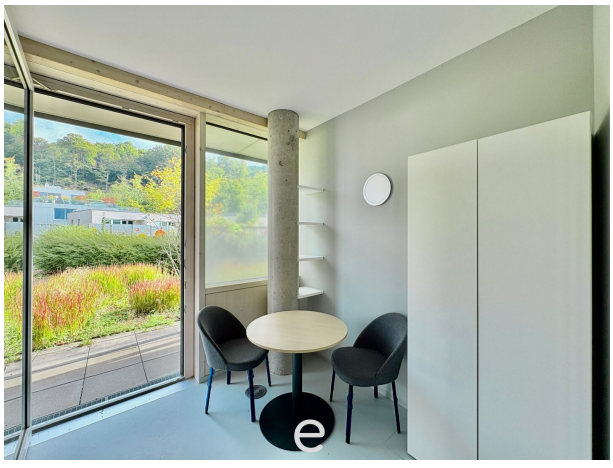







MEN

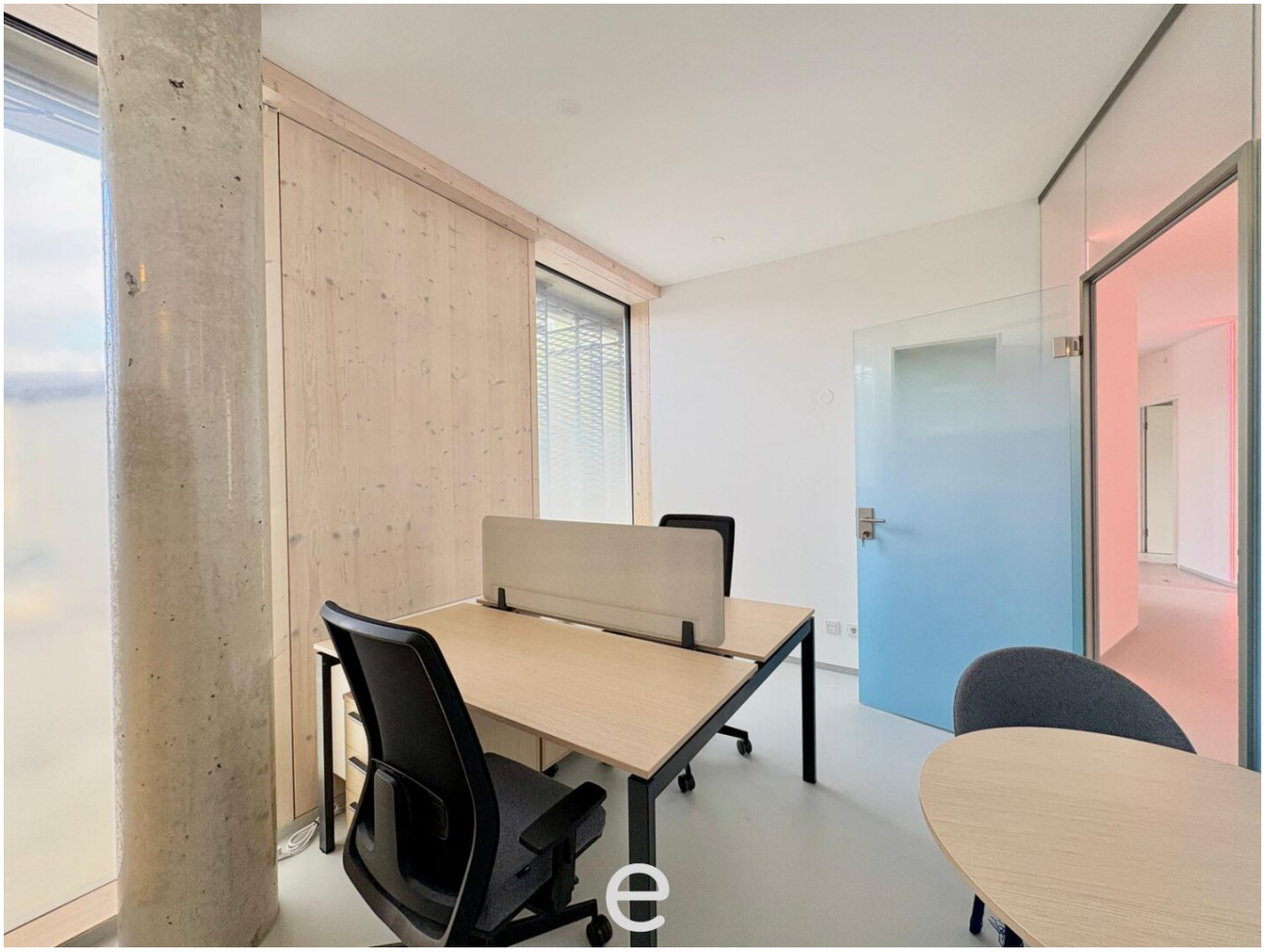
















LEGENDE

- 01 Gang - 58,58 m²
- 02 WC
- 03 Besprechungsraum/ Gemeinschaftsraum/Küche - 19,91 m²
- 04 Büro 4 - 10,26 m²
- 05 Büro 3 - 10,86 m²
- 06 Büro 2 - 9,88 m²
- 07 Büro 1 - 5,53 m²
- 08 Studio 5 8,05 m²
- 09 Du./WC - 4,62 m²
- 10 Studio 4 - 8,95 m²
- 11 Studio 3 - 10,09 m²
- 12 Studio 2 - 6,70 m²
- 13 Studio 1 - 8,63 m²

HOF



STR

Objektbeschreibung

Wohlfühlräume für Ihr Business – Helle Büros & Studios mit Hofzugang

Im 1. Obergeschoss eines **modernen, gepflegten Gebäudes** erwarten Sie **5 attraktive Studios** 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 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	8,63m²	€ 250,27	VERMIETET
hofseitig	Studio 2	6,7m²	€ 194,30	VERMIETET
hofseitig	Studio 3	10,09m²		VERMIETET
hofseitig	Studio 4	8,95m²		VERMIETET
hofseitig	Studio 5	8,05m²		VERMIETET
straßenseitig	**Büro 1**	**5,53m²**	**€ 160,37**	**exkl. BK u. 20% USt**
straßenseitig	Büro 2	9,88m²		VERMIETET
straßenseitig	Büro 3	10,86m²		VERMIETET
straßenseitig	Büro 4	10,26m²	€ 297,54	VERMIETET

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

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
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap