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 Neubau

 Zimmer:
 9

 Bäder:
 1

 WC:
 2

 Stellplätze:
 7

Kaltmiete (netto)160,37 ∈Kaltmiete260,37 ∈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

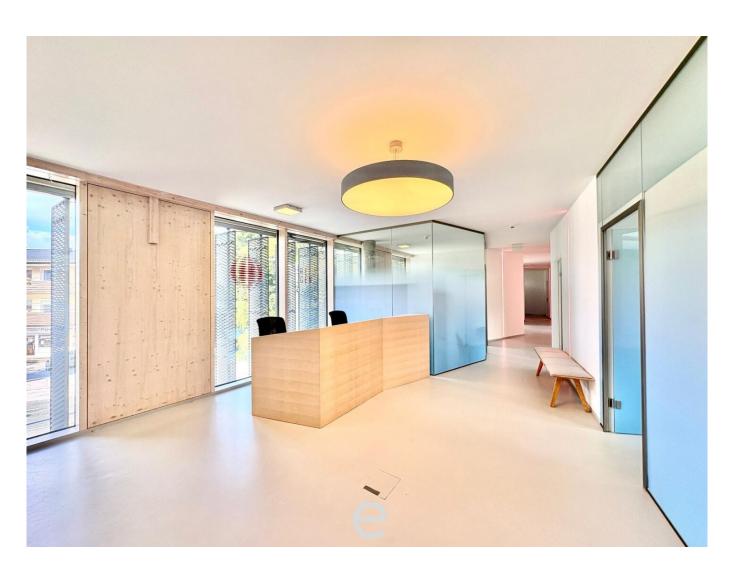
T+4367764855412

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







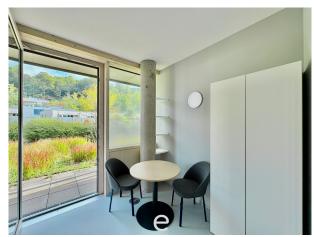








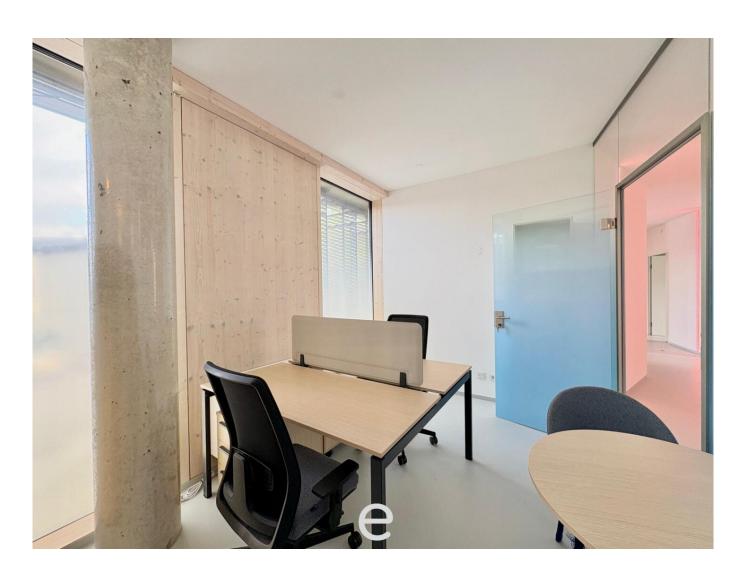
















LEGENDE

01 Gang - 58,58 m² 02 WC

Besprechungsraum/
Gemeinschaftsraum/Küche

08 Studio 5 8,05 m²
Du./WC - 4,62 m²

- 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

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





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	8,63m²	€ 250,27	exkl. BK u. 20% USt
hofseitig	Studio 2	6,7m²	€ 194,30	exkl. BK u. 20% USt
hofseitig	Studio 3	10,09m²	€ 292,61	exkl. BK u. 20% USt
hofseitig	Studio 4	8,95m²	€ 259,55	exkl. BK u. 20% USt
hofseitig	Studio 5	8,05m²	€ 233,45	exkl. BK u. 20% USt
straßenseitig	Büro 1	5,53m²	€ 160,37	exkl. BK u. 20% USt
straßenseitig	Büro 2	9,88m²	€ 286,52	exkl. BK u. 20% USt
straßenseitig	Büro 3	10,86m²	€ 314,94	exkl. BK u. 20% USt
straßenseitig	Büro 4	10,26m²	€ 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

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