

RARITÄT: Geschäftsräumlichkeiten in Altstadtlage - Linzergasse



Objektnummer: 7230/583
Eine Immobilie von Peges

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1471
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	150,49 m ²
Heizwärmebedarf:	D 104,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	807.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Penninger, MSc.

Peges Immobilien Gesellschaft m.b.H.
Itzlinger Hauptstraße 57
5020 Salzburg

T +43 662 458 758
H +43 664 401 75 10

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



Objektbeschreibung

Die **attraktiven Geschäftsräumlichkeiten** befinden sich in einem **geschichtsträchtigen Wohn-/Geschäftshaus** im florierenden **Zentrum der Stadt Salzburg**, in der **Linzer Gasse**.

Es handelt sich dabei um **drei räumlich getrennte Geschäftsräume** (3x Einheiten im Wohnungseigentum - separat) von **unterschiedlicher Größe und Raumangebot**. **Zwei der Räumlichkeiten** befinden sich im **Erdgeschoß des Gebäudes**, wovon eine **direkt über die Linzer Gasse** und die andere über den von der Linzer Gasse aus bestehenden **Hofdurchgang** zugänglich ist. Die **dritte Einheit im 1. Obergeschoß** wird derzeit als Werkstatt genutzt und ist über eine Treppe sowie einen Aufzug zugänglich. Die Räumlichkeiten sind perfekt aufgeteilt und bieten **vielfältige Nutzungs- und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten** - für 2x Einheiten besteht ein langfristiges Mietverhältnis, 1x Einheit ist bestandsfrei für innovative Gestaltungsmöglichkeiten.

Während das **straßenseitig ausgerichtete** (renommierte Juwelier-) **Geschäft** mit einer Fläche von **ca. 16,73 m² zzgl. Abstellraum mit ca. 5,10 m² und Ausstellungsraum/Werkstatt im 1.OG mit ca. 58,85 m²** kunstvoll-moderne Akzente setzt, lässt die Gestaltung des Innenhofs und auch der Schaukästen und Räumlichkeiten des **im Hofdurchgang eingerichteten Geschäfts** mit einer Fläche von **ca. 48,36 m² zzgl. Sanitär-Bereich mit ca. 2,80 m² und Dachboden ca. 18,65 m²** Bedachtnahme auf die Erhaltung und denkmalgerechte Pflege des historischen Bestands erkennen.

Die Räumlichkeiten im straßenseitigen Bereich zur Linzer Gasse (Geschäft im Erdgeschoß, Ausstellungsräume/Werkstatt im 1. Obergeschoß) sind derzeit von einem Juwelier angemietet und es besteht ein sehr langfristiges/ unbefristetes Mietverhältnis. Das Geschäftslokal im Hofdurchgang samt Dachboden ist bestandsfrei und es besteht Adaptierungs- bzw. Sanierungsbedarf.

Gemäß Unterlagen besteht die Möglichkeit, die Einheit im 1. Obergeschoß sowie im Hofdurchgang in eine Wohneinheit umzuwandeln und/oder die Einheiten neben der festgelegten Widmung auch für Büro- und Ordinationszwecke zu nutzen. (- die entsprechenden dafür erforderlichen Bewilligungen sind bei der zuständigen Stelle/ Magistrat einzuholen).

Parkmöglichkeiten befinden sich in der nahe gelegenen Parkgarage und die **hochfrequentierte und altstadtnahe Lage** bietet alles, um den Traum vom eigenen Geschäftsbetrieb bzw. Investment zu verwirklichen.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie.

Für weitere Informationen und Details stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen

uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.