

**Top-Gewerbeimmobilie in Salzburg Maxglan; helle, hohe Räume, erster Stock mit 232m<sup>2</sup> Bürofläche + 12m<sup>2</sup> Lager; angenehmes Raum- und Arbeitsklima; ruhige Lage mit Park- und Grünflächen direkt vor dem Haus**



Top-Gewerbeimmobilie in Salzburg Maxglan; helle, hohe Räume (c) CL-immogroup,  
[www.CL-immogroup.at](http://www.CL-immogroup.at)

**Objektnummer: 13839**

**Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Nutzfläche:</b>	244,53 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	232,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10,50
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 86,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,21
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.325,30 €
<b>Kaltmiete</b>	2.680,01 €
<b>Betriebskosten:</b>	354,71 €
<b>Heizkosten:</b>	122,79 €
<b>USt.:</b>	560,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Clemens Wonisch**

CL-immogroup GmbH  
Rainerstraße 12  
5310 Mondsee



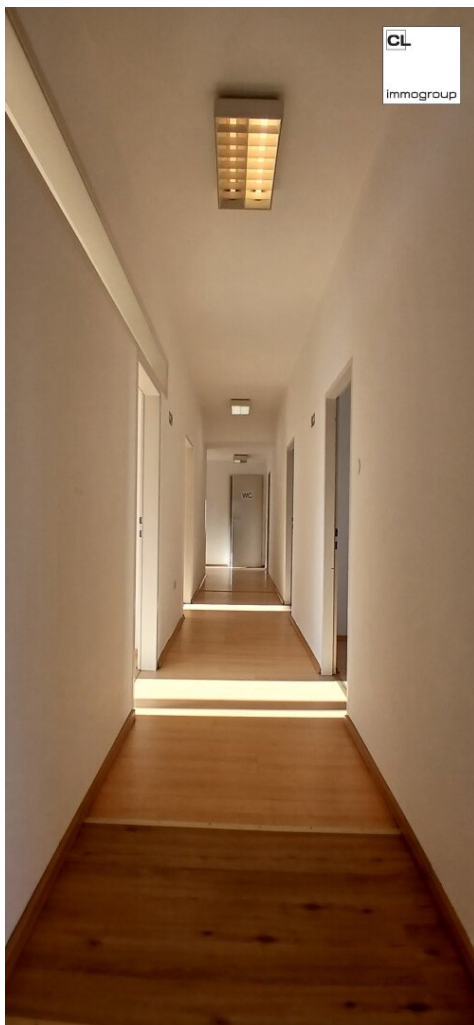
CL  
ImmeGroup



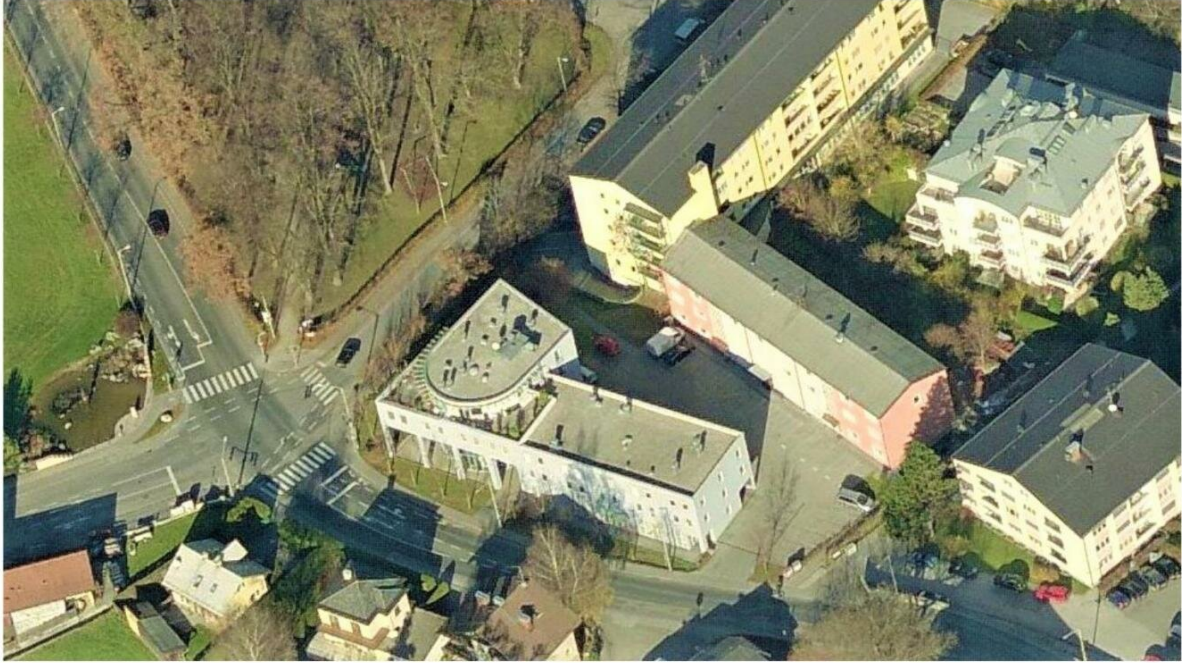
CL  
ImmeGroup

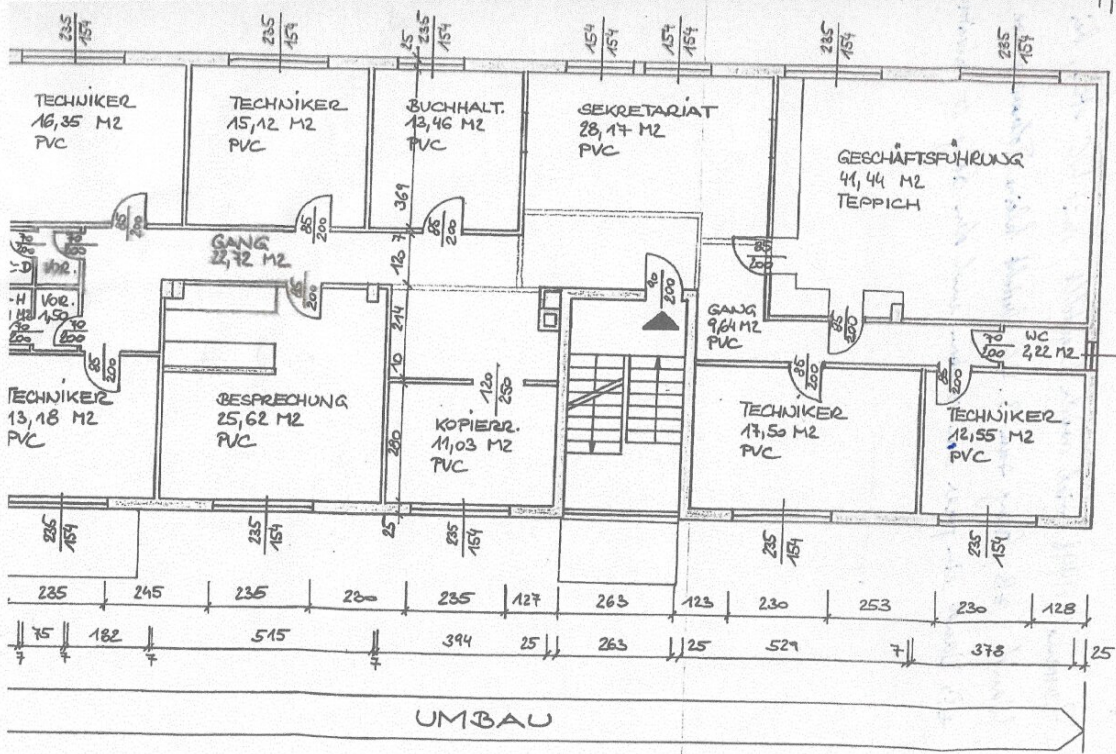


CL  
ImmeGroup









554  
 332  
 364  
 H.  
 B.  
 Q.  
 A.

## Objektbeschreibung

**Großzügige Gewerbeimmobilie in Top-Lage** nahe Maxglaner Hauptstraße, Bräuhausstraße und Stiegl-Brauerei. **Parkplätze** vor dem Haus (südwestseitig, Innenhof) vorhanden und zusätzlich anmietbar.

**Angenehmes Raum- und Arbeitsklima** durch die hellen, hohen Räume (Raumhöhe fast 3 m) und die Fenster in die **ruhige, nordostseitig gelegenen Gartenanlage** mit schattenspendendem, altem Baumbestand - sowie Richtung Südwest, sodass **natürliche Belichtung** garantiert ist!

**Geboten werden 8 Büroräume, 2 separate WCs - und zusätzlich 1 Lager mit 12m<sup>2</sup>; in Summe 244,53 m<sup>2</sup> Nutzfläche.**

Der Garten ist Teil der Liegenschaft, jedoch nicht der Allgemeinnutzung zugänglich; ein ruhiges Arbeitsklima ist somit gegeben. Die BK (monatliche Akontozahlungen; aktuelle Einschätzung) sind - da kein Lift im Gebäude vorhanden ist - niedrig; infolge guter Dämmung sind die Heizkosten ebenso niedrig. Der Mietzins ist angesichts der ausgezeichneten Lage und des sehr guten Zustandes der Immobilie äußerst attraktiv!

Vor 2 Jahren erfolgte eine **Sanierung** des Eingangsbereiches zum Büro sowie des südöstlichen Bürotraktes: neue Böden, Zwischenwände und Bürotüren erneuert, Lichtschalter ausgewechselt.

Raumaufteilung (s. Plan/Skizze):

Büroräume der Größe nach gereiht:

- 1.) 79,68m<sup>2</sup> (41,36m<sup>2</sup> + 28,17m<sup>2</sup> + 7,95m<sup>2</sup> + 2,20m<sup>2</sup>),
- 2.) 28,60m<sup>2</sup> (15,13+13,47m<sup>2</sup>),
- 3.) 26,55m<sup>3</sup> ("Besprechen"),
- 4.) 17,56m<sup>2</sup>,
- 5.) 16,35m<sup>2</sup>,
- 6.) 12,55m<sup>2</sup>,
- 7.) 12,24m<sup>2</sup> (Küchenbereich mit Esszimmer),
- 8.) 10,33m<sup>2</sup> (in der Skizze bezeichnet mit "Kopieren");

weilers: Gang 23,77m<sup>2</sup>, 2 separate WCs mit jeweils 4m<sup>2</sup> (inkl. 2x 1,5m<sup>2</sup> Vorraum mit Waschbecken);

zusätzlich **1 Lager** (im angrenzenden Haus) mit **12m<sup>2</sup>** Nutzfläche. Quadratmeterangaben sind ca.-Angaben lt. vorliegendem Plan (Skizze).

Die Küche (Teeküche) verfügt über einen Kühlschrank, eine Geschirrspülmaschine, eine Arbeitsplatte und Küchenschränke.

Die in Summe **ca. 244,53 m<sup>2</sup>** Büronutzfläche ist vielfältig nutzbar und bietet nahezu grenzenlose Entfaltungsmöglichkeiten - **anmietbar ab sofort**.

Ideal geeignet für Gemeinschaftsbüro/s, Großraumbüro, Coworking Spaces, Kanzlei- und Regiegemeinschaften und dergleichen. Nicht gestattet: Vereinslokal; Gastronomie.

Bei Interesse an insgesamt **371,53m<sup>2</sup> Bürofläche zzgl. 12 m<sup>2</sup> Lager, insgesamt sohin 383,53m<sup>2</sup> Nutzfläche**, besteht die Möglichkeit, das --> [EG-Büro](#) ebenfalls anzumieten - und somit einer gleichzeitigen Anmietung von 2 Büros/Gewerbeobjekten (232,53m<sup>2</sup>+139m<sup>2</sup>, zzgl. 12m<sup>2</sup> Lager), die sich im selben Gebäude (EG + 1. OG) befinden.

Zusätzlich ist die Anmietung von bis zu **9 Pkw-Stellplätzen** (zu je € 80,-- netto/Monat), gelegen unmittelbar vor dem Gebäude, möglich.

Für eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Leichte Erreichbarkeit über **Autobahn und Bundesstraße**; **Flughafennähe! Öffentliche Verkehrsmittel (Bus-Linien [8, 10, 21, 22 27](#))** sowie erreichbar zu Fuß, per Fahrrad, E-Scooter u.dgl.

Einkaufsmöglichkeiten in der nahen Maxglaner Hauptstraße, weiters vielfältige Gastronomie (von preiswerten Mittagsgesamten und Cafes bis zur Spitzengastronomie) in unmittelbarer Umgebung.

Ausrichtung des Büros in natura: SSW Fenster Richtung Innenhof; NNO Richtung Garten.

**Parkplätze** (Pkw-Stellplätze) **direkt vor dem Haus** vorhanden und zusätzlich anmietbar, Kosten € 80,-- netto/Monat. Dzt. sind **9 Pkw-Stellplätze** verfügbar. Gesamtkalkulation und -anbot möglich!

*Wir sind Ihnen gerne bei der Stellung eines Mietanbotes behilflich! Befristung des Mietvertrages auf fünf bis zehn Jahre möglich. Kündigungsmöglichkeit für den Mieter nach 24 Monaten. Verlängerung/en nach Absprache. Details im Exposé.*

*Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber können **nur Anfragen per***

**Kontaktformular (auf dieser Seite/Plattform) mit vollständiger Angabe von Name, Adresse, Email-Adresse und Telefonnummer** bearbeitet werden. Geben Sie bitte auch die beabsichtigte Nutzung/Branche an! **Besichtigungstermine** werden sodann gerne per E-Mail angeboten und vereinbart. Aufgrund der zahlreichen Anfragen können Anfragen nicht telefonisch bearbeitet werden; wir ersuchen um Verständnis.

Angaben nach bestem Wissen, basierend auf den Informationen des Abgebers, jedoch ohne Haftung und Gewähr.

Angebot/Angaben dieses Inserates unverbindlich und freibleibend. Aufgrund der Beauftragung des Maklers mit der Vermittlung dieser (Miet-)Immobilie besteht zwischen Auftraggeber (Vermieter) und Makler (CL-immogroup GmbH) ein branchenübliches wirtschaftliches Naheverhältnis. Es besteht jedoch kein familiäres Naheverhältnis.

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.