

**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**



**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 m²
<b>Bürofläche:</b>	232,53 m²
<b>Zimmer:</b>	10,50
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 86,00 kWh / m² * 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

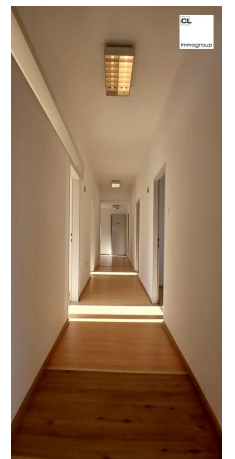


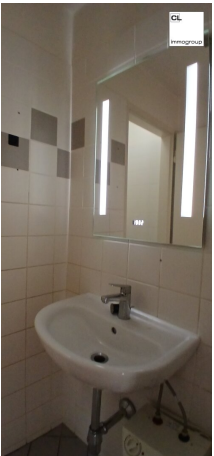
**Mag. Clemens Wonisch**

CL-immogroup GmbH  
Rainerstraße 12  
5310 Mondsee



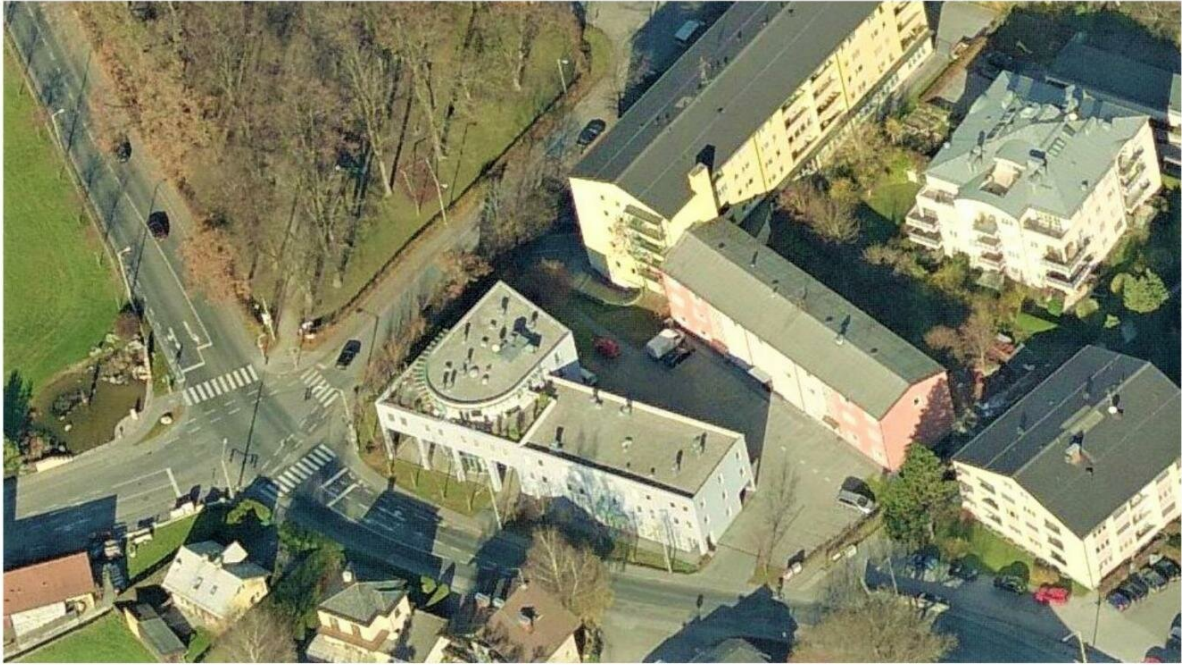












## Objektbeschreibung

**Großzügige Gewerbeimmobilie in Top-Lage** nahe Maxglaner Hauptstraße, Bräuhäusstraße 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) 12m<sup>2</sup>. Quadratmeterangaben sind ca.-Angaben lt. vorliegendem Plan (Skizze).

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

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 **390m<sup>2</sup> Bürofläche zzgl. 12 m<sup>2</sup> Lager, insgesamt sohin 402m<sup>2</sup> Nutzfläche**, besteht die Möglichkeit einer gleichzeitigen Anmietung von 2 Büros/Gewerbeobjekten (232m<sup>2</sup>+158m<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 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 Mittagsgesellschaften 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.