

## **Attraktives Multi-Office-Objekt in Toplage Urstein Nord – Showrooms, Büros & Lager mit Dachterrasse**



**Objektnummer: 2147**

**Eine Immobilie von MK Immobilientreuhänder Mustafa Korkmaz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5412 Puch bei Hallein
<b>Nutzfläche:</b>	709,39 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	969,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	22,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,57

## Ihr Ansprechpartner

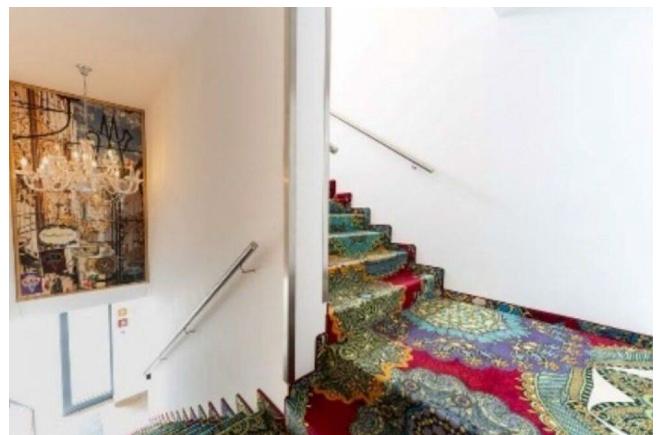
### Mustafa Korkmaz

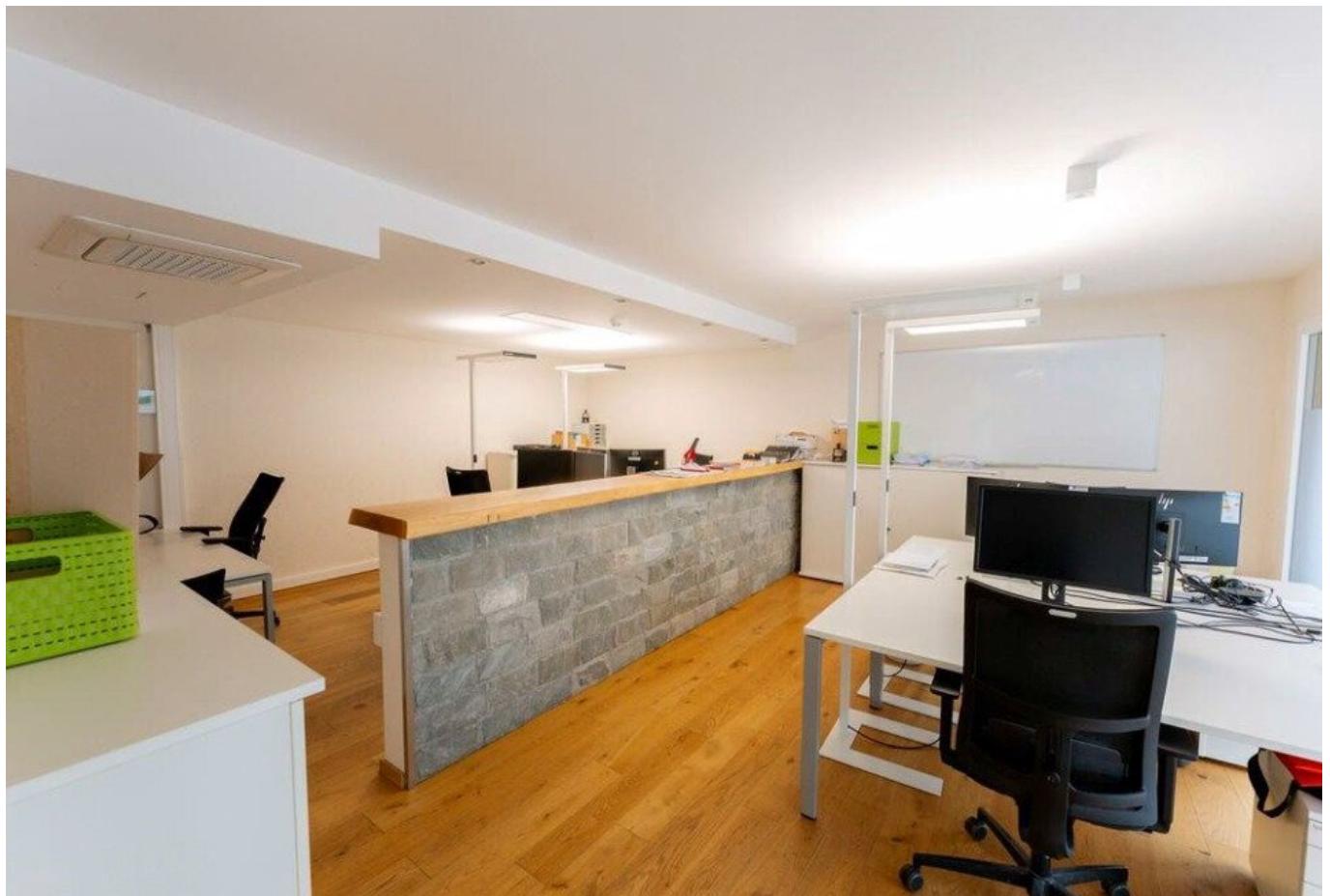
MK Immobilientreuhänder Mustafa Korkmaz  
Alpenstraße 18  
5020 Salzburg

T +43 662 225311  
H +43 676 66 44 220

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













# Objektbeschreibung

Das moderne Multi Office Objekt im Gewerbegebiet Urstein Nord in 5412 Puch bei Salzburg überzeugt durch seine repräsentative Architektur, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine ausgezeichnete Lage. Das Gebäude erstreckt sich über vier Etagen und bietet bis zu 13 eigenständige Einheiten mit Flächen zwischen etwa 32 m<sup>2</sup> und 172 m<sup>2</sup>. Die individuell kombinierbaren Bereiche eignen sich ideal für Büros, Praxen, Studios, Showrooms oder andere gewerbliche Nutzungen. Ergänzt wird das Angebot durch Lagerflächen, PKW Stellplätze sowie eine Dachterrasse als attraktiver Aufenthaltsbereich.

Ein besonderer Vorteil ist die strategische Sichtlage. Werbeflächen im Dachbereich auf Autobahnseite sowie eine rund 30 m<sup>2</sup> große Fläche im Zufahrtsbereich sorgen für hohe Sichtbarkeit und einen starken Werbewert. Im Erdgeschoss und Zwischengeschoss befindet sich ein repräsentativer Showroom mit etwa 85 m<sup>2</sup> und Besprechungsbereich. Zusätzlich steht eine Gastronomieeinheit mit eigenem Eingang zur Verfügung, die als Café oder Kommunikationsbereich genutzt werden kann.

Die Lage bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung. Das Objekt liegt zwischen zwei Anschlussstellen der A10 Tauernautobahn und ist über die Halleiner Landesstraße optimal erreichbar. Die deutsche Staatsgrenze ist nur etwa fünf Minuten entfernt, gleichzeitig bestehen direkte Verbindungen in Richtung Italien und Kroatien. Direkt vor dem Gebäude befindet sich die Bushaltestelle Puch Urstein FH mit den Linien 160 und 165, zudem ist die S Bahn fußläufig erreichbar.

Auch die Umgebung überzeugt durch hohe Lebensqualität. Der Salzach Rad und Rundweg verläuft direkt beim Objekt und die Salzburger Altstadt ist in rund 20 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Das Objekt eignet sich ideal für Start ups, Agenturen und wachsende Unternehmen ebenso wie für Showroom, Atelier oder Concept Store Konzepte. Auch für Investoren und internationale Käufer bietet der Standort durch seine Flexibilität, Sichtbarkeit und Grenznähe ein attraktives langfristiges Entwicklungspotenzial.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <6.000m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap