

**Nonntal - Attraktive Büro- bzw. Ordinationsfläche auf zwei Ebenen mit großzügigen Terrassen**



**Objektnummer: 899**

**Eine Immobilie von Die Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	101,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	38,18 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 77,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,34
<b>Kaufpreis:</b>	570.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	196,86 €
<b>Heizkosten:</b>	44,27 €
<b>USt.:</b>	48,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Edgar Andes

Die Makler GmbH  
Nonntaler Hauptstraße 89  
5020 Salzburg

T +43 662 82 13 45  
H +436645120630









# Objektbeschreibung

In ausgezeichneter Lage im beliebten Stadtteil Nonntal präsentiert sich dieses hochwertige Büro auf zwei Ebenen mit einer Gesamtnutzfläche von ca. **101,02 m<sup>2</sup>**. Die Kombination aus durchdachter Architektur, großzügigen Außenflächen und modernem Ausstattungsstandard schafft ein außergewöhnlich angenehmes Arbeitsumfeld.

## Raumkonzept & Highlights

### Erdgeschoss & Untergeschoss

Die Büroeinheit erstreckt sich über zwei Ebenen (EG und UG) und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Kanzleien, Arztpraxen, Therapieräume, Agenturen oder Beratungsunternehmen.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige **Lichthof im Untergeschoss mit 26,67 m<sup>2</sup>**, der für außergewöhnlich viel Tageslicht sorgt und auch die unteren Räumlichkeiten hell und freundlich wirken lässt.

### Außenflächen im Erdgeschoss

Zwei Terrassen erweitern den Arbeitsbereich ins Freie und schaffen attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten für Mitarbeiter oder Kunden.

Einer der Terrassen ist ein **Garten mit 38,38 m<sup>2</sup>** vorgelagert – eine seltene Ergänzung für eine Büroimmobilie.

## Ausstattung

- Neu errichtetes, hochwertiges **Badezimmer mit Dusche und WC**
- Moderne, neu installierte **Einbauküche**
- Hochwertige Ausführungsqualität
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Weitere Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Lagen Salzburgs – im Stadtteil Nonntal.

Die Nähe zum **Landesgericht**, zu zahlreichen Rechtskanzleien und Ärzten macht den Standort besonders attraktiv für rechtsberatende, medizinische oder beratende Berufe. Die ausgezeichnete Infrastruktur sowie die gute Erreichbarkeit unterstreichen die Standortqualität zusätzlich.

Es handelt sich um **Wohnungseigentum im Baurecht (bis 2094)** . Der monatliche Baurechtzins beträgt € 227,48 und ist in den Betriebskosten inbegriffen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap