

**Schönes, zentral gelegenes EG-Büro/Gewerbeobjekt im  
Andräviertel; Franz-Josef-Straße, nahe Schranne,  
Mirabellplatz**



Schönes, zentral gelegenes EG-Büro/Gewerbeobjekt im Andräviertel; Franz-Josef-Straße,  
nahe Schranne, Mirabellplatz, (c) CL-immogroup, [www.CL-immogroup.at](http://www.CL-immogroup.at)

**Objektnummer: 16243**

**Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Nutzfläche:</b>	38,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	38,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	479,36 €
<b>Kaltmiete</b>	541,65 €
<b>Betriebskosten:</b>	62,29 €
<b>Heizkosten:</b>	50,60 €
<b>USt.:</b>	118,45 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Kaution: 3 Brutto-Monatsmieten (€ 2.010,--); PROVISIONSFREI für den Interessenten.

### Provisionsangabe:

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

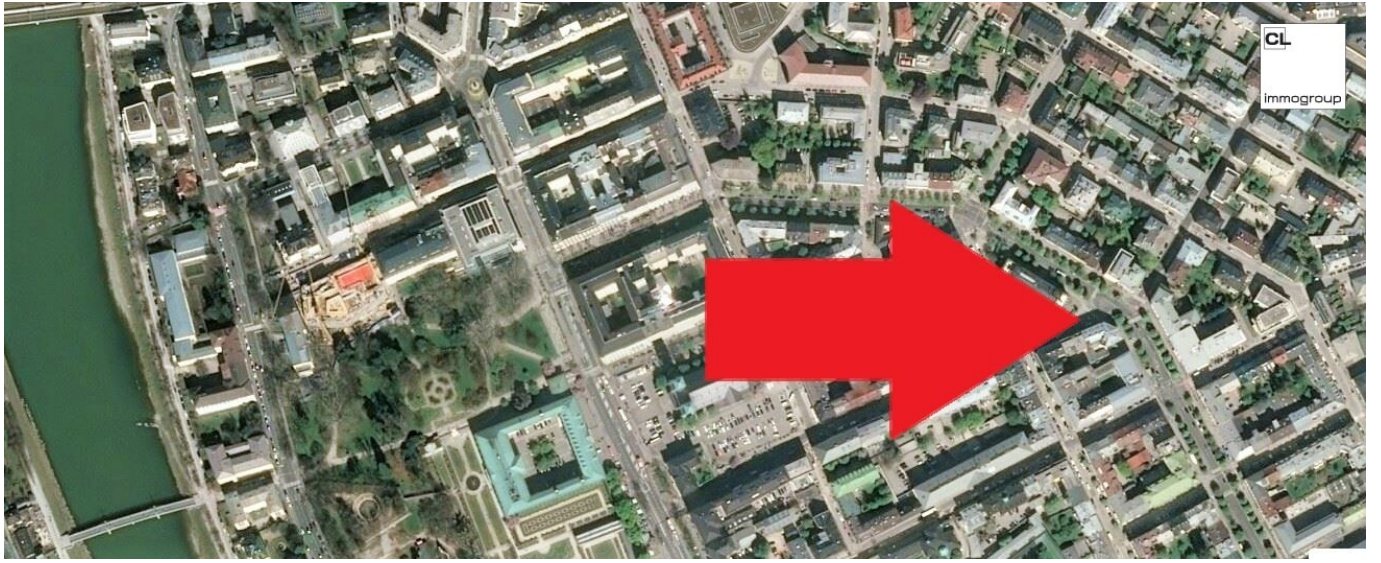
## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Clemens Wonisch

CL-immogroup GmbH  
Rainerstraße 12  
5310 Mondsee









## Objektbeschreibung

**Helle, freundliche** Gewerbeimmobilie (Büro) im **EG** eines Büro- und Wohngebäudes aus der Gründerzeit - nahe Schranne, Mirabellplatz, Kongreßhaus, Bahn- u. S-Bahn-Station. Charmante Cafés, trendige Bars und traditionelle Restaurants mit Gastgärten in unmittelbarer Umgebung!

**Ideale Erreichbarkeit** mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus, S-Bahn, Bahn), Auto (A1-Autobahnabfahrt Sbg. Nord), Fahrrad und zu Fuß. Hohe Fußgängerfrequenz, zentrale Lage!

**Wirtschaftskammer, Magistrat** (Bürgerservice, Bauamt etc), **Arbeitsmarktservice, Kogresshaus (Salzburg Congress), Paracelsus Bad und Kurhaus, Universität Salzburg Mozarteum, Schulen** und zahlreiche weitere Institutionen sowie Banken, Versicherungen, Hotels, Nahversorger, Supermärkte und andere Gewerbebetriebe - sowie die ausgezeichneten lokalen Gastronomiebetriebe (Restaurants, Bars, Gastgärten, ...) - sind fußläufig erreichbar. Kurzum: das "**Paris von Salzburg**", wie das Andräviertel gerne genannt wird, wartet auf Sie und Ihre Kund:innen!

Gute Nutzungsmöglichkeiten sowohl als Büro, Praxis oder Verkaufslokal.

WC und Dusche vorhanden.

Keine Küche vorhanden.

Die Gewerbeimmobilie steht ab sofort zur Vermietung frei. **Besichtigung** ist zeitlich flexibel möglich.

**Heiz- und Betriebskostenaktontierungen sind im angegebenen Mietzins von € 589,- inkl. USt. enthalten.**

**Stromkosten sind individuell und verbrauchsabhängig; sowie wie üblich vom Mieter mit dem Lieferanten (zB Salzburg AG) abzurechnen.**

**Beheizung durch Gastherme.**

**Alle Informationen beruhend auf den Angaben des Abgebers/Vermieters - erstellt nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch unverbindlich und ohne Gewähr. Haftung ausgeschlossen. Angebot freibleibend.**

*Anfragen können nur bei vollständiger Angabe von Name, Telefonnummer und E-Mail-Adresse auf dem Kontaktformular dieser Plattform beantwortet werden; telefonische Anfragen können aktuell nicht bearbeitet werden.*

*Zwischen Vermieter und uns (CL-immogroup als Makler) besteht infolge Beauftragung mit der Immobilienvermittlung wie üblich ein wirtschaftliches - nicht jedoch familiäres - Naheverhältnis.*

**Besichtigung ist zeitlich flexibel möglich - gerne sind wir Ihnen bei der Mietanbotsstellung behilflich!**

\*\*\* Finden Sie ab sofort unsere Immobilien auch auf der Maklerplattform [www.alleimmobilien.at](http://www.alleimmobilien.at)

\*\*\*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.