

## TEAMWORK | BUSINESS LOFT NONNTAL



Ansicht 1

**Objektnummer: 523/1209**

**Eine Immobilie von Realwert- Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	293,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	293,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 107,81 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,29
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.811,00 €
<b>Kaltmiete</b>	6.251,52 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	17,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	440,52 €
<b>Heizkosten:</b>	393,39 €
<b>USt.:</b>	1.284,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

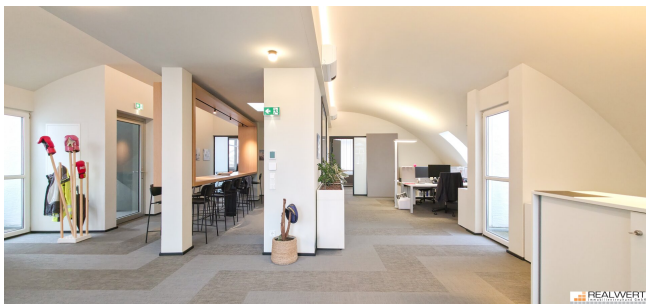
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

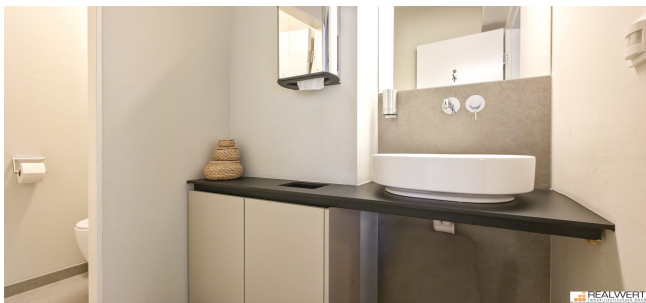
## Ihr Ansprechpartner











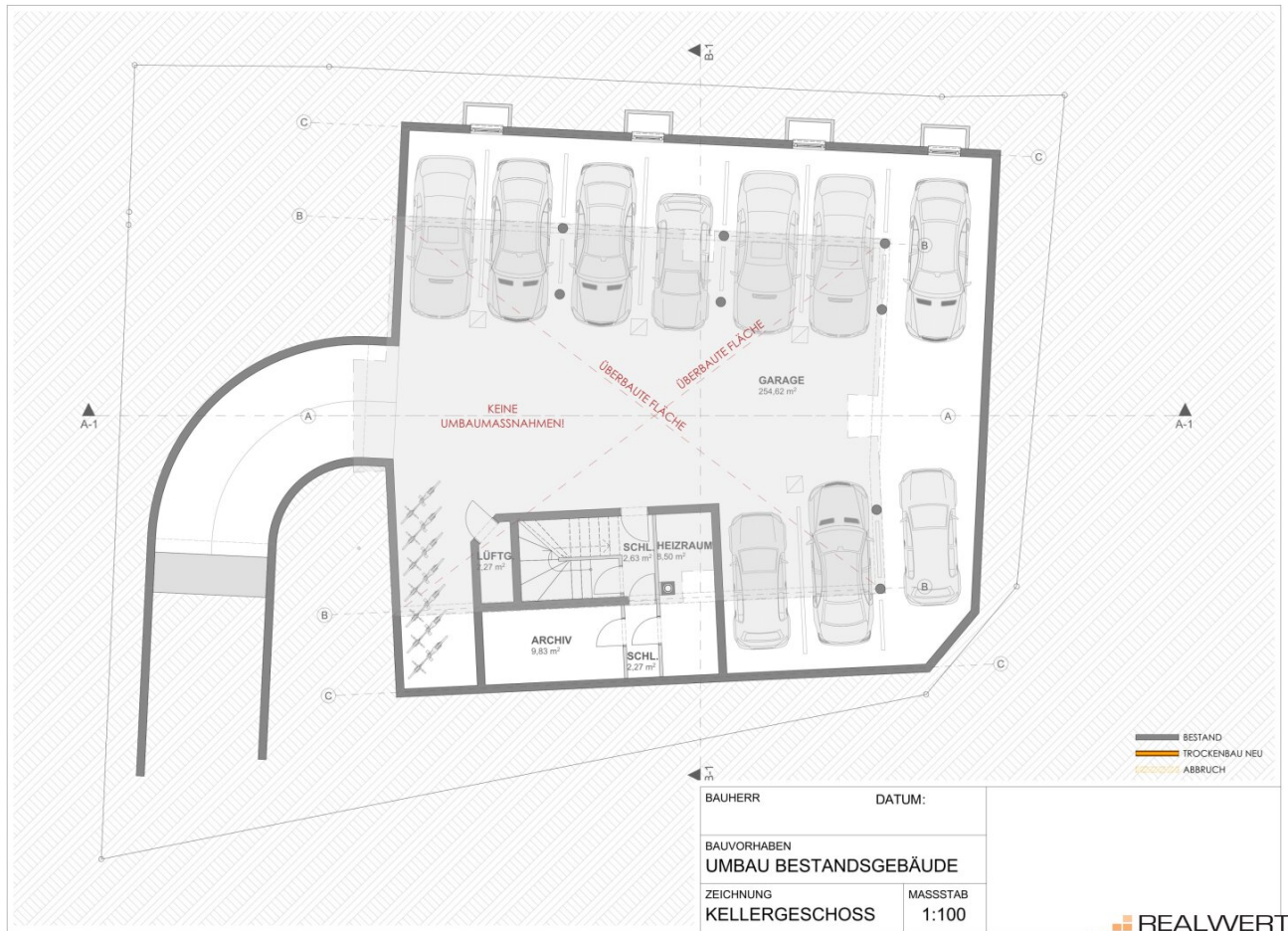


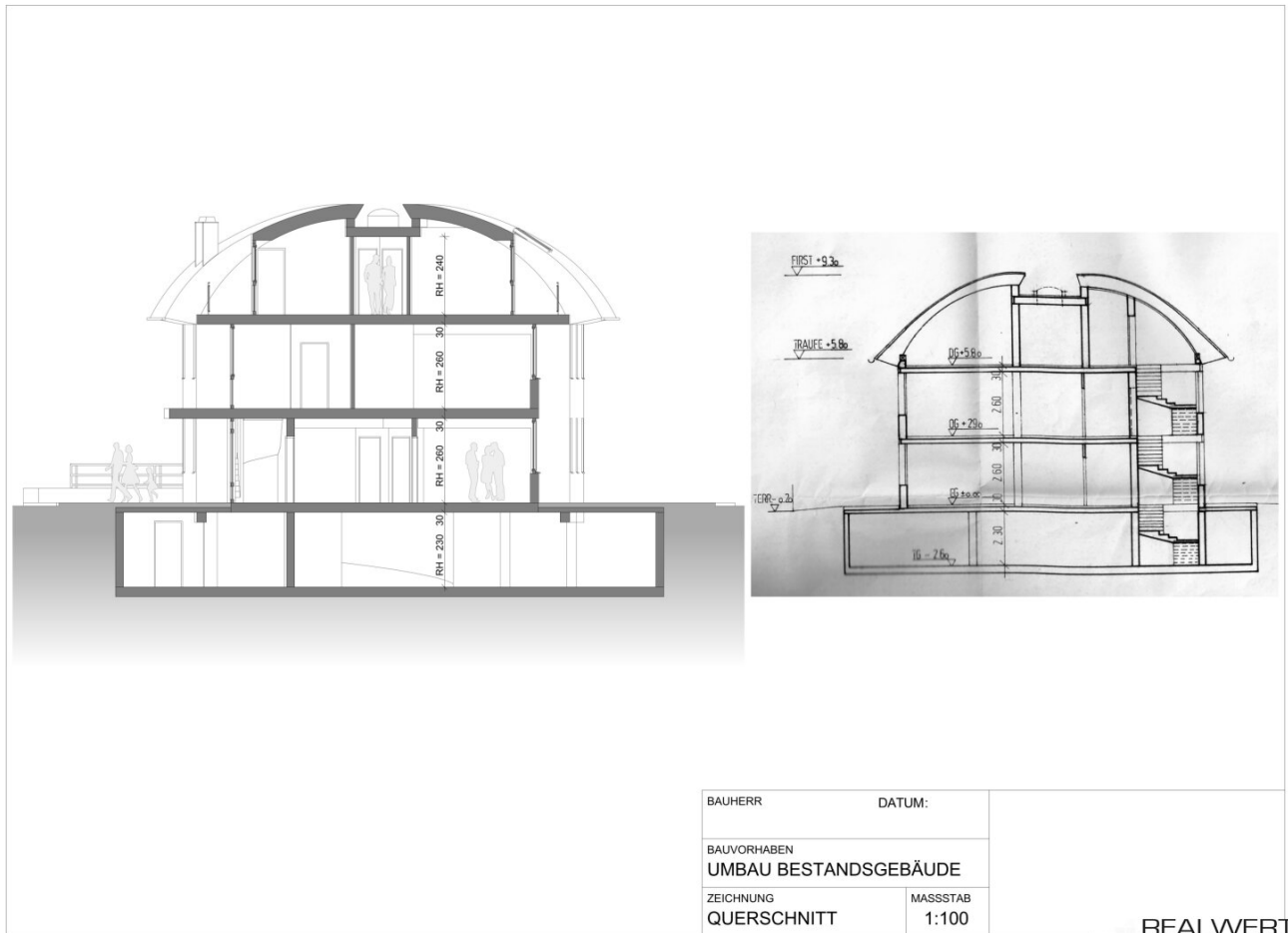
REALWERT  
IMMOBILIEN & MASCHINEN











## Objektbeschreibung

### NONNTAL | FÜRSTENALLEE

### EXKLUSIVES BÜROLOFT MIT TIEFGARAGE

Neuwertige und repräsentative Büroräumlichkeiten in zentraler Stadtlage in Nonntal. Ideal für sämtliche Branchen.

Optimale Verkehrsanbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie Individualverkehr.

#### Größe

gesamt ca. 293 m<sup>2</sup> Nutzfläche über 2 Etagen zzgl. Nebenräumen

#### Beschreibung / Ausstattung

- insgesamt 2 Großraumbüros - Open Workspace für bis zu 14 Mitarbeiter; 2 Einzelbüros, 3 kleine Terrassen + Balkon
- voll klimatisiert
- E-Ladestation
- offene Gemeinschaftsküche; voll eingerichtet + Teeküche
- großer Besprechungsraum
- exklusive Sanitärbereiche / Dusche
- 7 PKW Abstellplätze in der Tiefgarage / 2 PKW Abstellplätze vor dem Objekt
- Serverraum / Archiv im UG

## **Mietkonditionen**

- EUR 17,00 Nettomiete pro m2 pro Monat
- EUR 95,00 Nettomiete pro TG Stellplatz / EUR 55,00 Nettomiete pro Stellplatz im Freien
- EUR 2,80 netto Betriebskostenkonto inkl. Heizung und Parken pro Monat
- Kautions 3-Bruttomonatsmieten zzgl. 20% Ust.
- langfristiges Bestandverhältnis möglich

## **Sonstiges**

Vermittlungshonorar: laufzeitabhängig, 2-3 Bruttomonatsmieten (Nettomiete+Nebenkosten) zzgl. 20% USt.

## **Bezug**

Bezug voraussichtlich ab 09/2026

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

## **Kinder & Schulen**



Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.