

## Büro-Ordination Salzburg-Anif



Büro-Ordination Anif

**Objektnummer: 513/2995**

**Eine Immobilie von Stiller & Hohla Immobilienreuhänder GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5081 Anif
<b>Nutzfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 99,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,47
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.050,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	550,00 €
<b>USt.:</b>	610,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Dr. Berndt KRETSCHMER

Stiller & Hohla Immobilienreuhänder GmbH  
Joseph-Messner-Straße 8-14  
5020 Salzburg

T +43 662 65 85-110

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## Objektbeschreibung

Im Erdgeschoss des bereits von weitem sichtbaren Gebäudes befindet sich die angebotene Büro- bzw. Ordinationseinheit mit fünf vorgelagerten dieser zugeordneten Parkplätzen.

Die Räumlichkeiten im Ausmaß von ca. 210 m<sup>2</sup> erstrecken sich über zwei (intern verbundene) Ebenen – Hochparterre und Tiefparterre - sie sind nach drei Seiten (NO, SO u. SW) orientiert.

Sie verfügen über gute Raumhöhen und schöne Ausblicke ins Grüne und zum Untersberg. Auch das Tiefparterre verfügt (mit Ausnahme der Nebenräume) über gute Tagesbelichtung. Die Beheizung erfolgt zentral, ebenso verfügen die wesentlichen Räume über neuwertige funk-gesteuerte Klimageräte.

Zuletzt waren die Räumlichkeiten als Arztpraxis genutzt und wurden für die Neuvermietung adaptiert. Die Räume verfügen über Holz- und Natursteinböden, in den Neben- u. Abstellräumen über PVC-Belag. Die beiden Ebenen sind auch mit einem Lastenaufzug verbunden, es besteht eine Alarmanlage, der Zugang ist mit Transponder Key sperrbar.

Ein Teil der Einrichtung sowie Einbauten sind noch vorhanden und könnten kostenfrei genützt werden, anderenfalls werden sie auf Wunsch entfernt.

Es ist die einzige gewerbliche Fläche im nur drei Einheiten umfassenden Objekt. Die Liegenschaft wird vom Eigentümer verwaltet und weist somit eine schlanke Kostenstruktur und kurze Entscheidungswege auf. Die Betriebskosten-Akontierung wurde auf Basis eines Bürobetriebes inklusive Energiekosten (Heizung u. Warmwasser) mit EUR 550,- + USt. kalkuliert. Das Objekt ist parifiziert, die Verwaltung und jährliche Abrechnung erfolgt gemäß Wohnungseigentumsgesetz.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <4.500m

Klinik <4.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <7.000m

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.