Markante Bürofläche an der Alpenstraße zur Miete



Empfang

Objektnummer: 50504676_11

Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Alpenstraße 61
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Bürofläche:	329,84 m²
Stellplätze:	180
Gesamtmiete	6.372,51 €
Kaltmiete (netto)	3.958,08 €
Miete / m²	12,00 €
Betriebskosten:	1.352,34 €

Provisionsangabe:

3 BMM zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rainer Kutschera

ÖRAG Immobilien West GmbH
Franz-Josef-Str. 15
5020 Salzburg

T 004366488710733
H 004366488710733


©Backbone Art Deutschland GmbH


©Backbone Art Deutschland GmbH











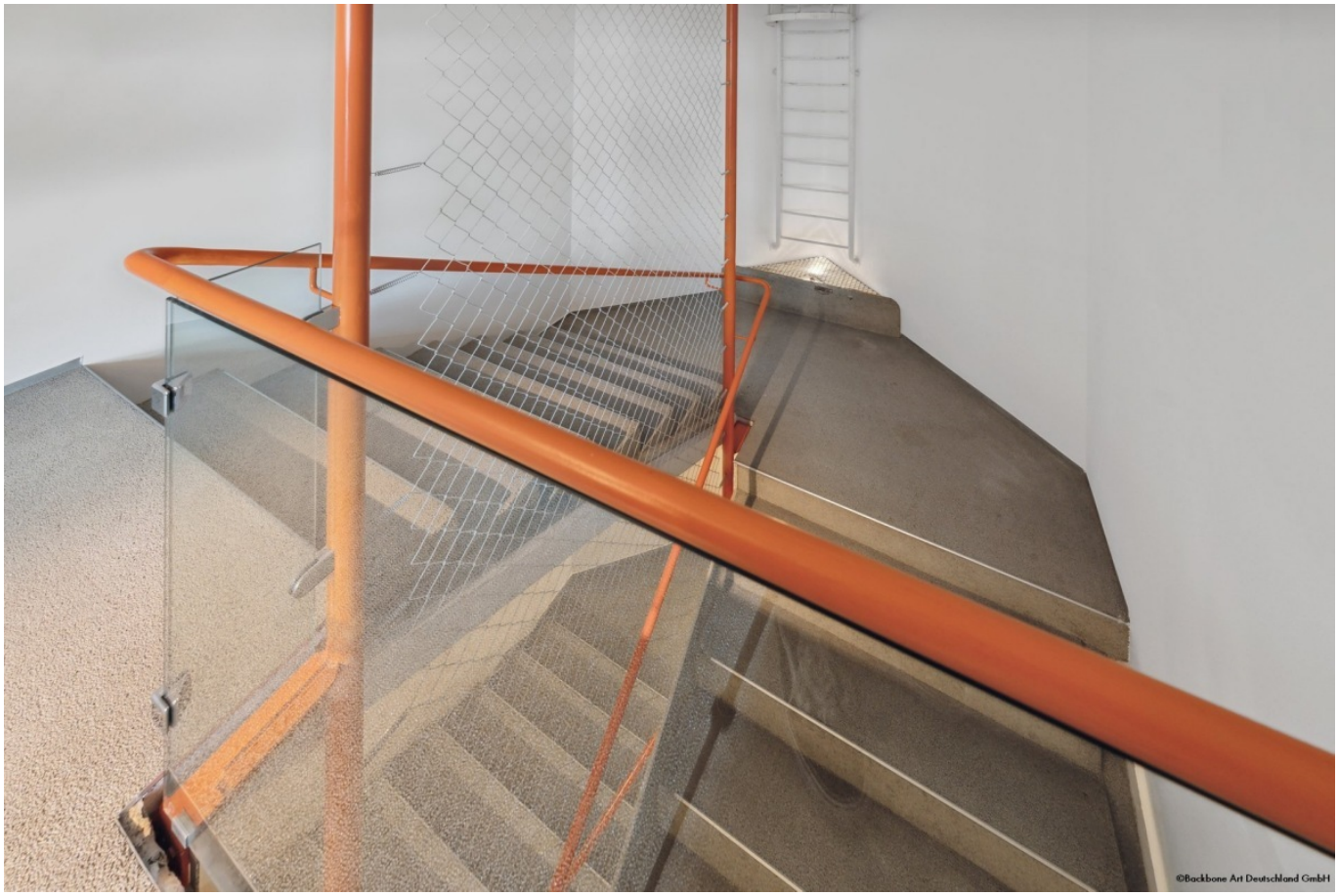




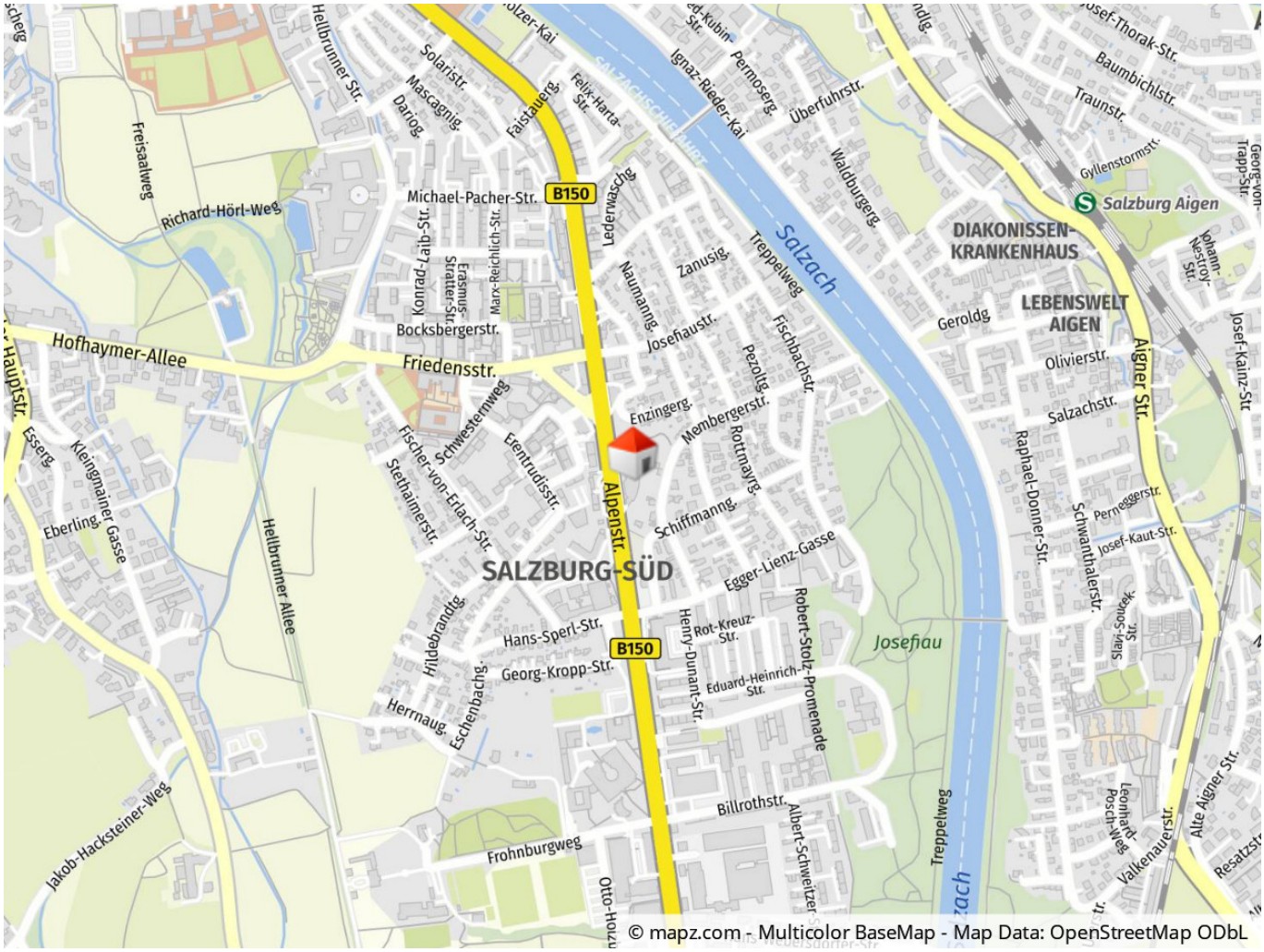

Ausfahrt
©Backbone Art Deutschland GmbH






©Backbone Art Deutschland GmbH


1
2
3
4
5
6
7
Büro - EG S.1
329,84m2
Büro - EG S.2
289,98m2
LD 1 SALZBURG
Kundencenter LD Salzburg
Büro
Warten
Archiv
Teeküche
Flur
AR
WC-H
WC-D
Passage Süd
Beratung 2
Besprechung
WVMW Besprechung
Windfang Süd


Hellbrunner Str.
Solaristr.
Mascagnig.
Dariog.
Faistauerg.
Felix-Harta-Str.
Ignaz-Rieder-Kai
Permoserg.
Überfuhrstr.
Waldburgerg.
Josef-Thorak-Str.
Baumbichlstr.
Traunstr.
Gyllenstormstr.
Georg-von-Trapp-Str.
Salzburg Aigen
DIAKONISSEN-KRANKENHAUS
Johann-Nestroy-Str.
Freisaalweg
Richard-Hörl-Weg
Michael-Pacher-Str.
B150
Lederwasch
Salzach
Treppelweg
Zanusig.
Naumanng.
Konrad-Laib-Str.
Stratten-Str.
Erasmus-Str.
Marx-Reichlich-Str.
Bocksbergerstr.
Josefiaustr.
Fischbachstr.
Pezoltg.
Geroldg
LEBENSWELT AIGEN
Olivierstr.
Josef-Kainz-Str.
Aigner Str.
Hofhaymer-Allee
Friedensstr.
Hauptstr.
Esseg
Kleingmainer Gasse
Eberling.
Enzingerg.
Membergerstr.
Rottmayrg.
Schwesternweg
Fischer-von-Erlach-Str.
Stethaimerstr.
Erentrudisstr.
Alpenstr.
Schiffmanng.
Salzachstr.
Raphael-Donner-Str.
Perneggerstr.
Josef-Kaut-Str.
Schwanthalerstr.
Hellbrunner Allee
SALZBURG-SÜD
Egger-Lienz-Gasse
Hans-Sperl-Str.
Hildebrandtg.
Georg-Kropp-Str.
B150
Henry-Dunant-Str.
Rot-Kreuz-Str.
Eduard-Heinrich-Str.
Robert-Stolz-Promenade
Josefiau
Slavko-Stanek-Str.
Herrnaug.
Eschenbachg.
Billrothstr.
Albert-Schweitzer
Treppelweg
Leonhard-Posch-Weg
Alte Aigner Str.
Valkenauerstr.
Jakob-Hacksteiner-Weg
Frohnburgweg
Otto-Holz
© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap ODbL

Objektbeschreibung

Architektonisch bedeutende Büroflächen mit ca. 971 m² - 5020 Salzburg, zu mieten

Die in den Jahren 1990/91 erbaute Immobilie, zeichnet sich durch ihre klare Formensprache aus und erfüllt die aktuellen Anforderungen an Raumaufteilung und Ausstattung.

Das Gebäude bietet Büroflächen, die sich über mehrere Etagen erstrecken und damit flexible Raumlösungen ermöglichen. Jede Etage ist mit einer Raumhöhe von bis zu 4,5 Metern gestaltet, was eine großzügige und offene Arbeitsatmosphäre schafft. Durch die intelligent platzierten Fenster wird ein optimales Gleichgewicht zwischen maximalem Tageslicht und minimierter Blendung erreicht.

Dies schafft ein optimales Arbeitsumfeld. Dank der sorgsamen Eigennutzung des Vermieters befindet sich die Liegenschaft in einem gut gepflegten Zustand. Die sorgfältig bewahrten Innenraumelemente verleihen jedem Raum ein einzigartiges Flair und Charakter, das zugleich ein optimales Arbeitsumfeld bietet.

Die Infrastruktur des Bürokomplexes umfasst gesamt 180 Garagenplätzen, diverse Lagerbereiche und Technikräume, sowie einen Fernwärmeanschluss und eine Werkstätte. Sicherheit und Komfort werden durch schlüsselkartengeschützte Zugänge, drei Personenaufzüge, eine Brandmelde- und CO-Warnanlage sowie eine effiziente Entlüftungsanlage gewährleistet. Auf dem Flachdach wurde im Jahr 2020 nachträglich eine Photovoltaikanlage zur Energiegewinnung installiert. Eine Glasfaser-Verbindung wird sowohl von der Salzburg AG als auch von A1 bereitgestellt. An der Seite zur Alpenstraße hin ist das Gebäude mit einer verglasten Lärmschutzwand ausgestattet, die das Wohlbefinden der Angestellten während der Arbeitszeit fördert.

Die Büroetagen sind effizient gestaltet, mit angeschlossenen Sanitäranlagen, Teeküchen sowie weiteren Gemeinschaftsflächen. Das Foyer im Erdgeschoss dient als repräsentativer Empfangsbereich, während die oberen Etagen neben den Büroflächen auch Besprechungsräume und Terrassen für Pausen und informelle Treffen bieten.

Flächenaufstellung:

EG bis zu 977,39 m²
1. OG ca. 297,93 m²

Stellplätze gesamt 180 Stück

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die

ab 1.12.2012 geltende generelle 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



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.