Bürofläche mit zusätzlichem Hochlager in Top-Lage Thalgau – sichtbar, flexibel & bestens angebunden



Büro

Objektnummer: 960/74932

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5303 Thalgau
Baujahr:	1990
Nutzfläche:	114,00 m²
Lagerfläche:	8,00 m²
Bürofläche:	106,00 m²
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	76,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,92
Kaltmiete (netto)	1.200,00 €
Kaltmiete	1.390,00 €
Betriebskosten:	190,00 €
Heizkosten:	180,00 €
USt.:	314,00 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ursula Allinger

Salzburg
Franz-Josef-Straße 39
5020 Salzburg

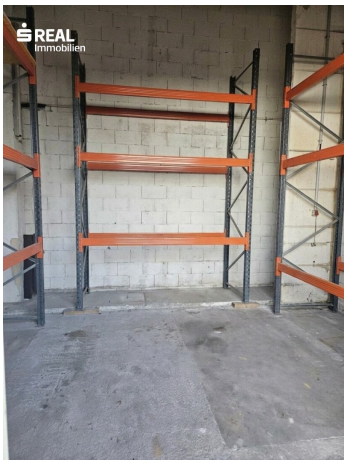




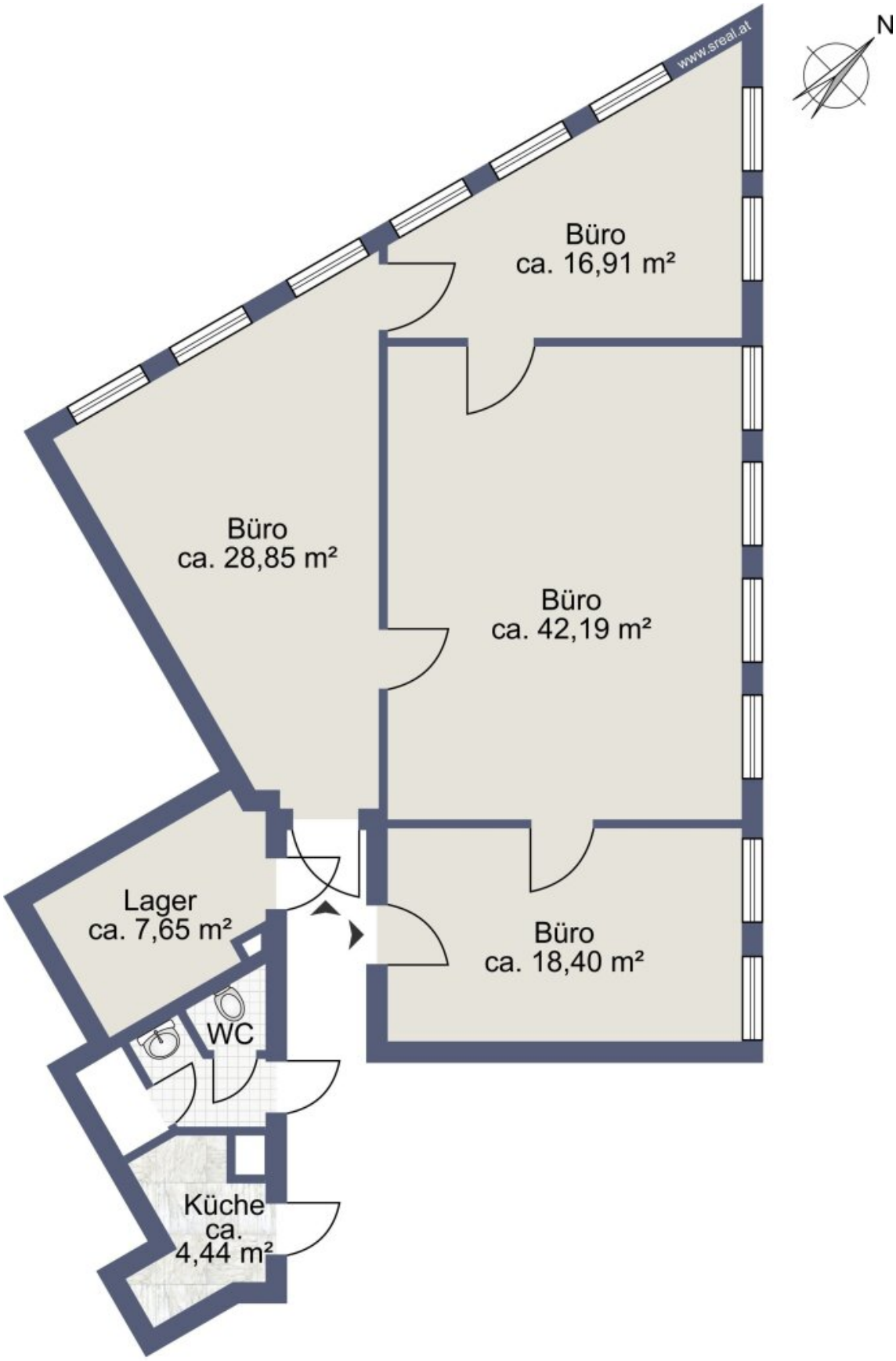



REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien



Skizze Obergeschoss

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine attraktive Fläche im 1. OG mit ca. **106 m²** zzgl. ca. **8 m²** **Lager** sowie einer zusätzlich anmietbaren **Hochlagerfläche** mit **ca. 32 m²** und einer **Raumhöhe** von **rund 7 m** in sehr guter Gewerbelage an der Salzburger Straße in Thalgau.

Aufteilung:

- 4 Arbeitsräume
- 1 Lagerraum
- WC
- Gemeinschaftsküche mit absperrbaren Schränken

Optional anmietbares Hochlager:

- ca. 32 m² Lagerfläche
- ca. 7 m Raumhöhe – ideal für Hochregale und effiziente Raumnutzung
- Strom- und Wasseranschluss vorhanden
- Beheizt (Frostschutz)
- Große Schiebetüre für komfortables Be- und Entladen
- **Nettomiete: € 7,-/m² zzgl. Betriebskosten und USt. mtl.**

Ausstattung & Vorteile:

- Große Fensterflächen – helle und angenehme Räume
- Klimaanlage vorhanden
- PKW-Stellplätze direkt vor Ort (€ 35,-/Stk. mtl.)
- Werbefläche am Phylon an der Straße (€ 50,-/Stk. mtl.)

Lage:

- Nur ca. 1 Minute zur A1 (Autobahnanschluss)
- Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe (ca. 180 m Entfernung)
- Sehr gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit

Im Interesse einer langfristigen Vermietung wird eine Mindestvertragslaufzeit von 5 Jahren bevorzugt.

Bei Interesse freue ich mich über Ihre Anfrage und zeige Ihnen die Räumlichkeiten gerne persönlich.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <3.500m
Klinik <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <3.500m
Universität <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <3.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <7.500m

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.