

## Bürofläche in Top-Lage Thalgau – sichtbar, flexibel & bestens angebunden



Büro

**Objektnummer: 960/74932**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5303 Thalgau
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Nutzfläche:</b>	114,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	76,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,92
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.200,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.390,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	190,00 €
<b>Heizkosten:</b>	180,00 €
<b>USt.:</b>	314,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

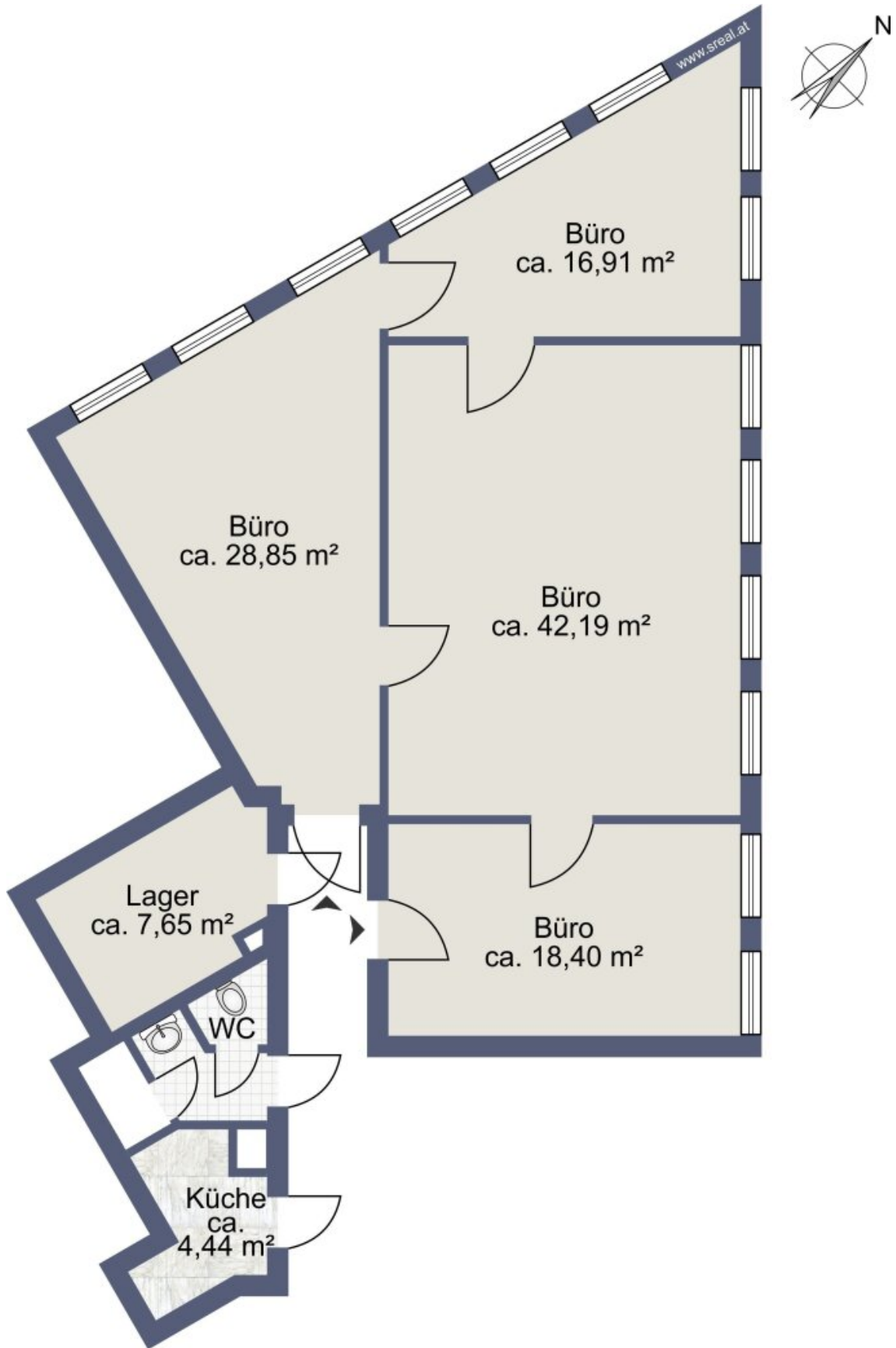


**Ursula Allinger**

Salzburg  
Franz-Josef-Straße 39  
5020 Salzburg







Skizze Obergeschoss

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine attraktive Fläche im 1. OG mit ca. **106 m<sup>2</sup>** zzgl. ca. **8 m<sup>2</sup> Lager** in sehr guter Gewerbelage an der Salzburger Straße in Thalgau.

Aufteilung:

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

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

Ideal geeignet für Büro, Praxis, Agentur oder Kanzlei.

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.