

## 4-Raum-Büro mit 2 Tiefgaragenplätzen – Hauptbahnhof fußläufig erreichbar!



Aussenansicht Bürogebäude

**Objektnummer: 940**

**Eine Immobilie von VISTE Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Vogelweiderstraße 61
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1991
Zustand:	Neuwertig
Nutzfläche:	116,38 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	98,67 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaltmiete (netto)	1.650,00 €
Kaltmiete	1.970,00 €
Miete / m <sup>2</sup>	14,18 €
Betriebskosten:	320,00 €
Infos zu Preis:	

Inklusive 2 Tiefgaragenplätze. BK exkl. HK.

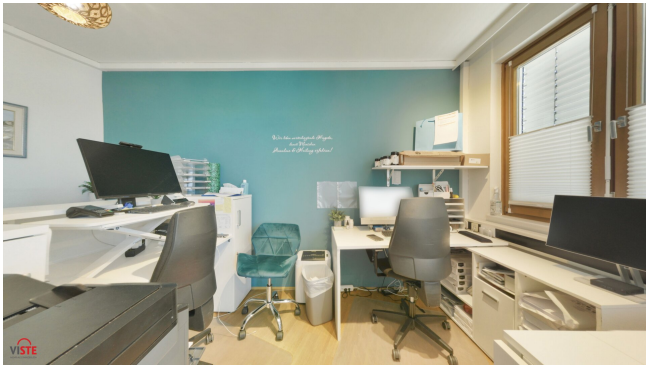
### Provisionsangabe:

7.092,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sigrun Kogler**







# Objektbeschreibung

## Repräsentatives Büro mit Stil und hervorragender Verkehrsanbindung

Am Anfang der Vogelweiderstraße, an der Ecke Breitenfelderstraße, befindet sich dieses äußerst gepflegte und repräsentative Büro- und Wohngebäude. Die angebotene Bürofläche liegt im 1. Obergeschoss und ist selbstverständlich bequem mit dem Personenaufzug erreichbar.

Die Immobilie überzeugt durch ihre helle und freundliche Atmosphäre, hochwertige Ausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung – ideal für Unternehmen, die Wert auf ein professionelles und stilvolles Arbeitsumfeld legen.

### Highlights der Bürofläche

- Drei großzügige und lichtdurchflutete Büroräume mit Ost-, Süd- und Westausrichtung
- Großer Aufenthalts- bzw. Besprechungsraum (ev. auch als Büro nutzbar) mit angeschlossener Teeküche
- Voll ausgestattete Teeküche inklusive Geschirrspüler
- Praktischer Archiv- bzw. Abstellraum direkt hinter der Teeküche
- Großzügiger Vorraum mit zentraler Begehbarkeit aller Räume
- Gepflegte Damen- und Herrentoiletten mit zusätzlichem Vorraum – ideal auch als Garderobe oder Serverbereich nutzbar
- Hochwertige Parkettböden in sämtlichen Räumen
- Sonnenschutz an allen Fenstern vorhanden

- Kabelkanäle in allen Büroräumen
- Zwei Tiefgaragenparkplätze bereits im Mietpreis inkludiert
- Freundliches, verglastes Stiegenhaus
- Eleganter und repräsentativer Eingangsbereich

## **Lage & Infrastruktur**

Die Lage verbindet ausgezeichnete Erreichbarkeit mit urbaner Nähe. Die Autobahn ist in kurzer Zeit erreichbar, gleichzeitig befindet sich die Liegenschaft zentrumsnah. Eine Bushaltestelle liegt direkt vor dem Gebäude, der Hauptbahnhof ist bequem fußläufig erreichbar. Zahlreiche Geschäfte, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung und bieten beste Infrastruktur für Mitarbeiter und Kunden.

Ein langfristiges Mietverhältnis ist ausdrücklich erwünscht. Die Mietdauer kann nach Vereinbarung flexibel gestaltet werden.

Bei allen angegebenen Preisen (Miete, Betriebskosten und Garage) handelt es sich um Nettopreise!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
 Apotheke <675m  
 Klinik <775m  
 Krankenhaus <1.625m

### **Kinder & Schulen**

Schule <850m  
 Kindergarten <250m  
 Universität <1.325m  
 Höhere Schule <650m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <600m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <100m  
Geldautomat <625m  
Post <625m  
Polizei <775m

**Verkehr**

Bus <50m  
Bahnhof <600m  
Autobahnanschluss <1.900m  
Flughafen <4.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap