

## **Attraktive Büro- und Lagerflächen in Toplage Elsbethen**



**Objektnummer: 536/2182**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5061 Elsbethen
<b>Nutzfläche:</b>	938,30 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	568,30 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	370,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	8.913,85 €
<b>Kaltmiete</b>	9.814,62 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	900,77 €
<b>Heizkosten:</b>	684,96 €
<b>USt.:</b>	2.099,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



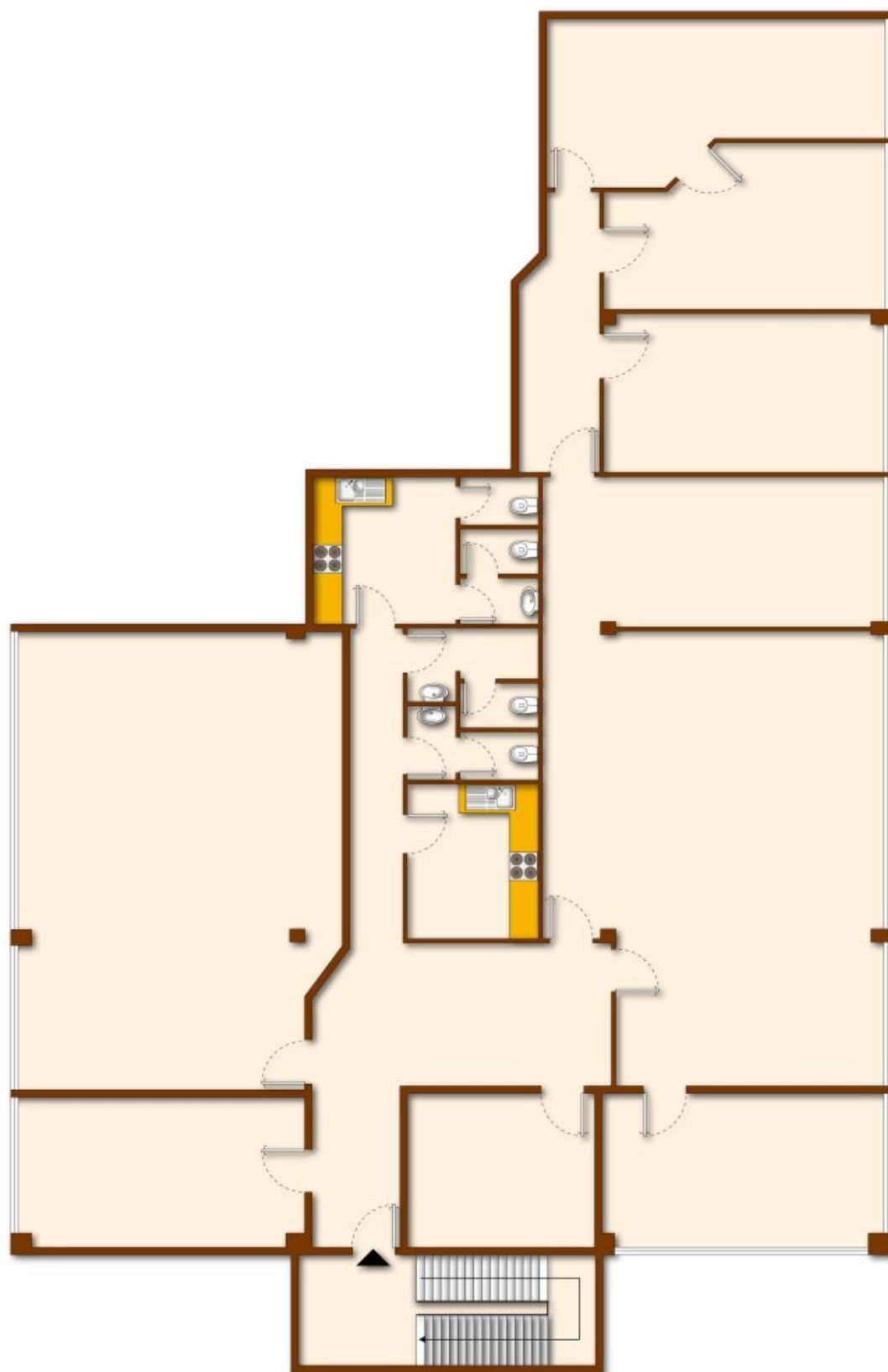
### Mag.iur. Leonhard Schmidbauer-Frühwirth

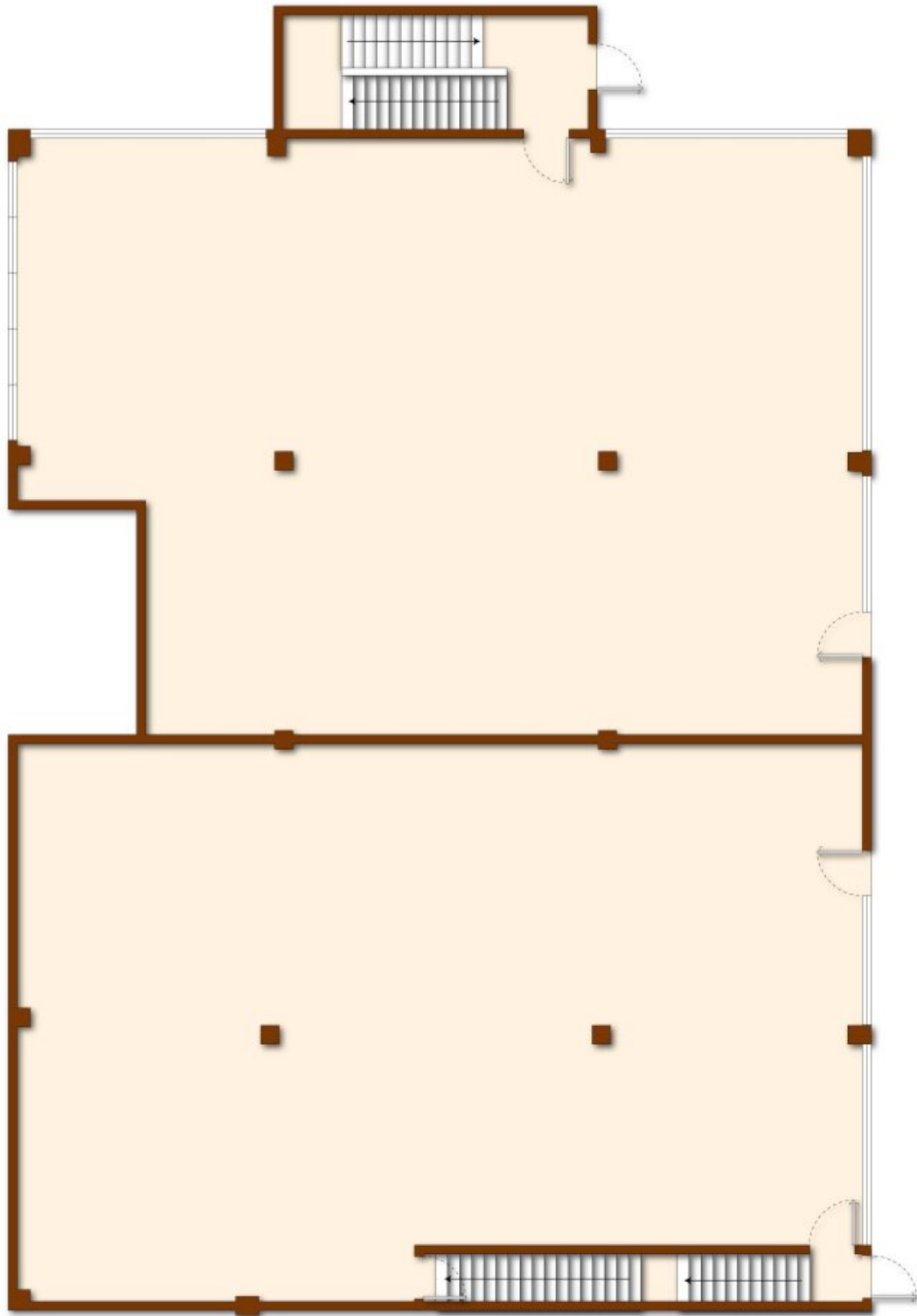
Diana Aigner Immobilien  
Neutorstraße 19  
5020 Salzburg

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

In zentraler Lage mit bester Infrastruktur in Elsbethen stehen ab 1.11.2026 diese großzügigen und vielseitig nutzbaren Büro- und Lagerflächen zur Verfügung. Sie bestehen aus einem Büro mit ca. 370 m<sup>2</sup> Nutzfläche, einer Halle mit ca. 505 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie einem separaten Lager mit ca. 63 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die verkehrsgünstige Lage, die mit einer hervorragenden Anbindung an Hauptverkehrsstraßen und Autobahn punktet, ist ein Plus für Unternehmen, die Wert auf effiziente Logistik legen.

### Eckdaten:

- **Gesamtfläche:** ca. 938,30 m<sup>2</sup>
- **Büro:** ca. 370,00 m<sup>2</sup> - umfasst Großraumbüros sowie kleinere Einheiten
- **Halle:** ca. 505,30 m<sup>2</sup>, Hallenhöhe: ca. 4,80 m, 2 Sektionaltore, Lkw-Zufahrt und Umkehrfläche, überdachte Be- und Entladezone
- **Separates Lager:** ca. 63 m<sup>2</sup>
- Pkw-Außenstellplätze vorhanden

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.500m

Klinik <3.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.500m



Universität <1.500m  
Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.000m  
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.