

## **Moderne, klimatisierte Bürofläche im IQ-Center Salzburg-Itzling**



**Objektnummer: 536/2199**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Nutzfläche:</b>	131,97 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,82
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.570,44 €
<b>Kaltmiete</b>	2.058,73 €
<b>Betriebskosten:</b>	488,29 €
<b>USt.:</b>	411,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

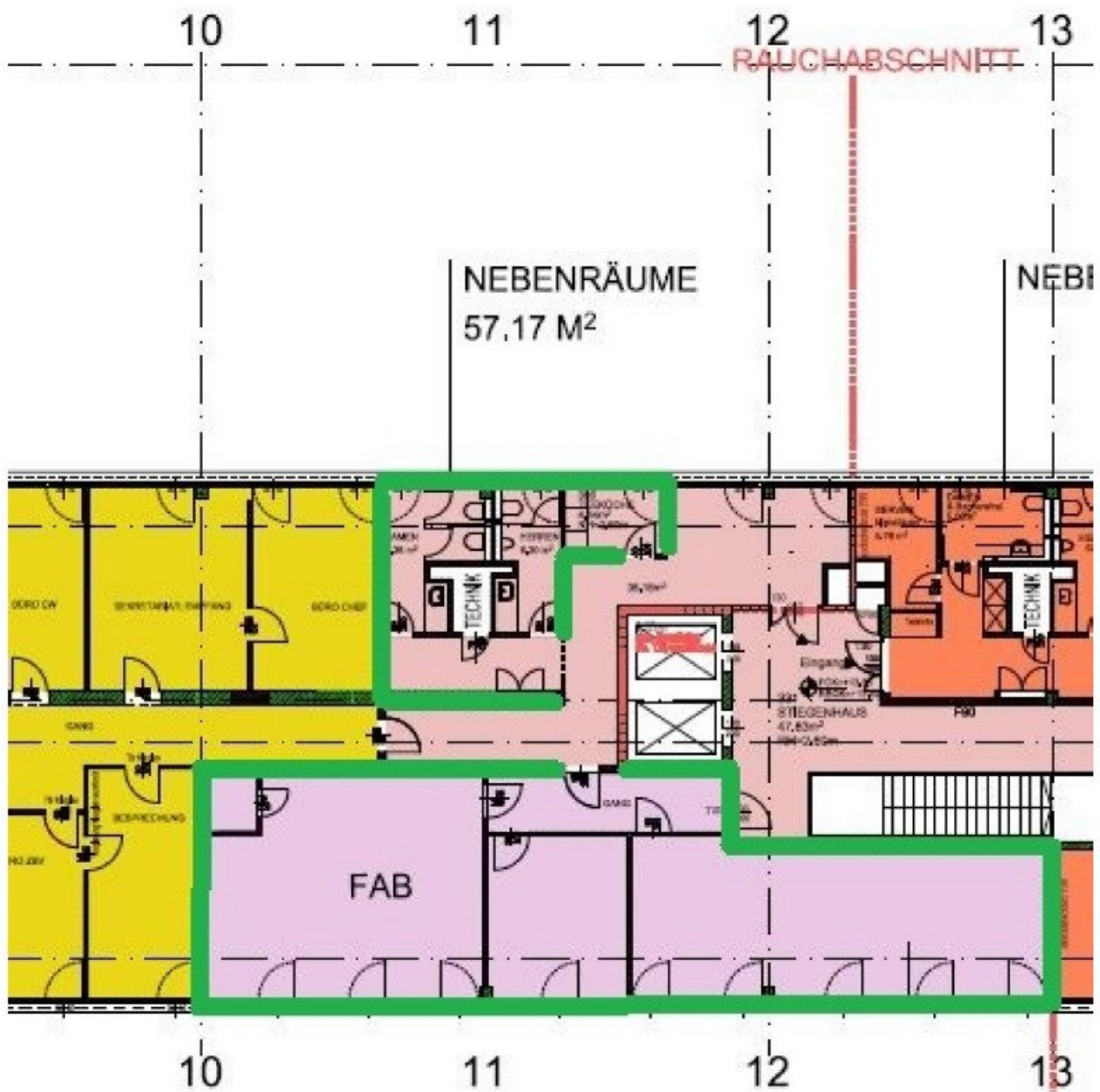


### Mag.iur. Leonhard Schmidbauer-Frühwirth

Diana Aigner Immobilien  
Neutorstraße 19  
5020 Salzburg

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





## Objektbeschreibung

Im neu erbauten IQ-Center inmitten der Science City Itzling steht diese moderne, ca. 132 m<sup>2</sup> große Bürofläche zur Vermietung. Die hellen Räumlichkeiten punkten mit hochwertiger Ausstattung, u. a. sorgen Kühlung und Sonnenbeschattung für ein angenehmes Arbeitsklima.

In der hauseigenen Tiefgarage mit direktem Zugang zur Mieteinheit stehen ausreichend Stellplätze zur Anmietung zur Verfügung.

Zusätzlicher Pluspunkt: Ein hauseigenes Facility Management, das sich prompt um Ihre Anliegen kümmert.

### Eckdaten & Ausstattung:

- Nutzfläche: ca. 131,97 m<sup>2</sup>
- 3. OG, Lift
- Kühlung (Fan Coil) sowie außenliegender Sonnenschutz
- 1A-Lage in der Science City Salzburg-Itzling
- Gemeinschaftlich genutzte Sanitärbereiche und Teeküche
- Möglichkeit der Anmietung von Stellplätzen in der hauseigenen Tiefgarage
- Hauseigenes Facility Management
- Wachdienst
- Das angeführte Betriebskosten-Akonto versteht sich inkl. des Heiz- und Kühlungskosten-Akontos.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <4.500m

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.