

## BÜRO, PRAXIS, WOHNEN: Liegenschaft mit 193m<sup>2</sup> Nutzfläche - Moosstraße



Hausansicht

**Objektnummer: 7230/703**  
**Eine Immobilie von Peges**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Nutzfläche:</b>	193,65 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	141,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	51,76 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 97,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,36
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.250,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>USt.:</b>	400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Günter Penninger

Peges Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Itzlinger Hauptstraße 57  
5020 Salzburg

T +43 662 458 758

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





## Objektbeschreibung

In attraktiver Lage der Stadt Salzburg gelangt dieses **vielseitig nutzbare Gewerbeobjekt** in der Moosstraße zur Vermietung. Die Immobilie überzeugt durch ihren **eigenständigen Hauscharakter**, eine **durchdachte Raumaufteilung über vier Ebenen** sowie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Büro-, Praxis- oder Dienstleistungszwecke. Auf insgesamt **ca. 193,65 m<sup>2</sup> Nutzfläche** bietet das Gebäude **ausreichend Platz** für unterschiedliche Unternehmenskonzepte. Die Räumlichkeiten verteilen sich auf Erdgeschoß, 1. Obergeschoß, 2. Obergeschoß, sowie Kellergeschoß und ermöglichen sowohl eine **klassische Büronutzung** als auch die **Kombination verschiedener Arbeitsbereiche** innerhalb eines Hauses.

### *Raumaufteilung:*

- **Das Erdgeschoss** bildet mit einer großzügigen Nutzfläche von rund 29,25 m<sup>2</sup> den zentralen Arbeits- und Aufenthaltsbereich. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Vorraum, ein WC sowie einen praktischen Abstellraum; in Summe stehen somit **47,39 m<sup>2</sup>** zur Verfügung. Die **offene Gestaltung** schafft ein **angenehmes Arbeitsumfeld** und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.
- **Im 1. Obergeschoss** stehen **zwei helle Büroräume** mit jeweils **rund 14 m<sup>2</sup>** zur Verfügung. **Zusätzlich** befinden sich auf dieser Ebene ein Badezimmer (WC und Badewanne) sowie ein weiterer Abstellraum. Die Räume eignen sich ideal als Einzel- oder Doppelbüros, Besprechungsräume oder Behandlungszimmer.
- **Das 2. Obergeschoss** verfügt ebenfalls über **zwei gut nutzbare Räume** sowie weitere Sanitärflächen (WC und Dusche) und bietet dadurch zusätzliche **Flexibilität für unterschiedliche Unternehmensstrukturen**.
- **Im Kellergeschoß** stehen rund 51,76 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung. Mehrere Kellerräume sowie der Heizraum bieten ausreichend Lager-, Archiv- oder Technikflächen und schaffen wertvolle Erweiterungsmöglichkeiten für den laufenden Betrieb.

Die Immobilie wurde in **Massivbauweise** errichtet und verfügt über **Fliesen- und Parkettböden**. Eine **Einbauküche** sowie **Sanitärbereiche auf mehreren Ebenen** sorgen für zusätzlichen Komfort im Arbeitsalltag.

**Ausreichend Parkplätze** stehen nach individuellem Bedarf zur Verfügung.

Ob Büro, Praxis, Kanzlei, Agentur oder Unternehmensstandort – dieses Gewerbeobjekt bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in attraktiver Salzburger Lage.

**Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser vielseitigen Gewerbeimmobilie.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <5.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <5.000m

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.