

**Attraktives Multi-Office-Objekt in Toplage Urstein Nord –
Showrooms, Büros & Betriebswohnung & Dachterrasse &
Lager**



Objektnummer: 2190

Eine Immobilie von MK Immobilientreuhänder Mustafa Korkmaz

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| Art: | Halle / Lager / Produktion |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 5412 Puch bei Hallein |
| Baujahr: | 2016 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Möbliert: | Teil |
| Alter: | Neubau |
| Nutzfläche: | 709,39 m ² |
| Gesamtfläche: | 969,00 m ² |
| Stellplätze: | 19 |
| Heizwärmebedarf: | 22,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,57 |
| Kaufpreis: | 1.580.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

MSc. Mustafa Korkmaz

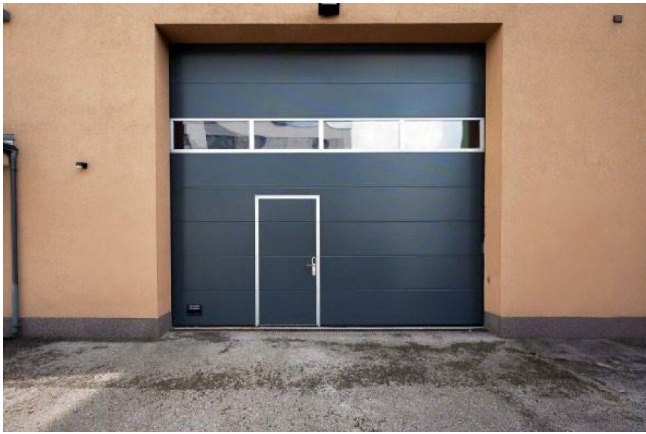
MK Immobilientreuhänder Mustafa Korkmaz
Alpenstraße 18
5020 Salzburg

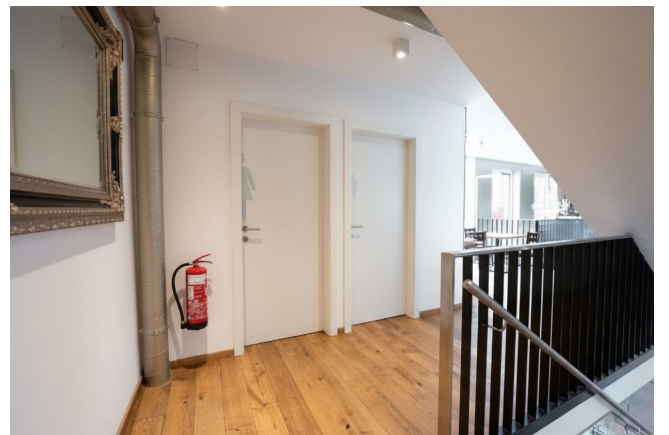
T +43 662 225311
H +43 676 898 525 500

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













Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Multi Office Objekt im renommierten Gewerbegebiet Urstein Nord in Puch bei Salzburg vereint moderne Architektur, maximale Flexibilität und eine erstklassige Verkehrslage zu einer seltenen Investitions und Unternehmenschance.

Auf vier Ebenen stehen bis zu 13 eigenständige Einheiten mit Größen von rund 32 m² bis 172 m² zur Verfügung. Die Flächen können individuell genutzt oder kombiniert werden und bieten ideale Voraussetzungen für moderne Bürowelten, Praxen, Agenturen, Studios, Showrooms, Beratungsunternehmen oder innovative Gewerbekonzepte. Ergänzt wird das Raumangebot durch praktische Lagerflächen, zahlreiche Stellplätze sowie eine attraktive Dachterrasse, die Mitarbeitern und Kunden einen besonderen Mehrwert bietet.

Ein herausragendes Alleinstellungsmerkmal ist die exzellente Sichtbarkeit des Gebäudes. Die prominente Lage entlang der Autobahn schafft eine außergewöhnliche Werbewirkung. Großzügige Werbeflächen im Dachbereich sowie eine zusätzliche Präsentationsfläche im Zufahrtsbereich garantieren maximale Aufmerksamkeit und machen das Objekt zu einem wirkungsvollen Markenstandort.

Bereits beim Betreten überzeugt das Gebäude mit einem repräsentativen Erscheinungsbild. Der hochwertige Showroom im Erdgeschoss mit angeschlossenem Besprechungsbereich bietet ideale Bedingungen für Kundenempfang, Produktpräsentationen oder Ausstellungen. Eine separate Gastronomieeinheit mit eigenem Zugang eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten als Café, Bistro oder exklusiver Kommunikationsbereich für Kunden und Mitarbeiter.

Auch infrastrukturell erfüllt der Standort höchste Ansprüche. Das Objekt befindet sich zwischen zwei Anschlussstellen der A10 Tauernautobahn und ist hervorragend an das regionale sowie internationale Verkehrsnetz angebunden. Die deutsche Grenze ist in wenigen Minuten erreichbar, während wichtige Wirtschaftszentren in Österreich, Deutschland, Italien und Kroatien schnell und unkompliziert verbunden sind.

Direkt vor dem Gebäude befindet sich die Bushaltestelle Puch Urstein FH. Die S Bahn Station ist bequem zu Fuß erreichbar und sorgt für eine optimale Anbindung an die Stadt Salzburg und das gesamte Umland.

Zusätzlich profitiert der Standort von einer außergewöhnlich hohen Lebensqualität. Der Salzach Radweg verläuft unmittelbar am Objekt, und die historische Salzburger Altstadt ist mit dem Fahrrad in rund 20 Minuten erreichbar. Diese Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Umfeld schafft ein attraktives Arbeitsumfeld für Mitarbeiter und Unternehmen.

Ob als Unternehmensstandort, repräsentative Firmenzentrale, Showroom, Praxiszentrum, Concept Store oder langfristige Kapitalanlage – dieses vielseitige Gewerbeobjekt bietet

hervorragende Entwicklungsmöglichkeiten in einer der wirtschaftlich stärksten Regionen Österreichs. Die Kombination aus Flexibilität, Sichtbarkeit, Infrastruktur und internationaler Erreichbarkeit macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap