# Attraktive Büroflächen im Gewerbegebäude Maxglan




**Objektnummer: 1709/1292**

**Eine Immobilie von Simon Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 5020 Salzburg |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Bürofläche:** | 179,00 m² |
| **Zimmer:** | 7 |
| **WC:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 125,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | E 2,34 |
| **Kaltmiete (netto)** | 2.316,67 € |
| **Kaltmiete** | 2.316,67 € |
| **USt.:** | 463,33 € |

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Michael Salzlechner**

Simon Immobilien GmbH
Hellbrunnerstraße 9
5020 Salzburg

H +43 676 9309872

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


Erdgeschoss
SIMON
IMMOBILIEN
WC-D
Fliesen
2,58m²
WC
Fliesen
1,38m²
WC
Fliesen
1,27m²
WC
Fliesen
2,31m²
WC-H
Fliesen
2,1m²
GANG
Beton
5,2m²
BÜRO
PVC
8,6m²
BÜRO
PVC
30,2m²
BÜRO
PVC
17,24m²
BÜRO
PVC
34,73m²
GANG
Beton
22,1m²
TECHNIK
PVC
3,1m²
BÜRO
PVC
19,97m²
BÜRO
PVC
19,74m²
BÜRO
PVC
26,64m²
RH 2,82
Schnitt 5
429.80
428.26

# Objektbeschreibung

Im gepflegten Gewerbegebäude Rochusgasse 19 im Salzburger Stadtteil Maxglan bieten wir eine großzügige Bürofläche mit ca. 179 m² im Erdgeschoß zur Anmietung an. Das Objekt eignet sich ideal für Unternehmen, die repräsentative und funktionelle Räumlichkeiten in zentraler Lage suchen – ob als klassisches Büro oder Praxis.

**Aufteilung & Ausstattung**

Die Einheit umfasst 6 Einzelbüros unterschiedlicher Größe, erschlossen über einen zentralen Mittelgang. Die Südwest-Ausrichtung mit Grünblick sorgt für eine helle, angenehme Arbeitsatmosphäre.

- 6 Bürozimmer + kleiner Raum beim Eingang (ideal als Lager/Archiv)
- Getrennte Damen- und Herren-WC-Anlagen
- Linoleum-Boden, gepflegter Zustand
- Heiz- und Stromkosten im Mietpreis enthalten
- PKW-Stellplätze im Außenbereich zumietbar (€ 60,– netto/Parkplatz)

**Mietkonditionen**

- Fläche: ca. 179 m² | Etage: Erdgeschoß
- Gesamtmiete: **€ 2.780,– brutto/Monat** (Heizung & Strom inkl.)
- Beziehbar: sofort | Mietdauer: 5 Jahre
- Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

- Energieausweis: HWB E 125 kWh/m²a | fGEE E 2,34

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <1.500m

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.