ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Arbeiten auf hohem Niveau - repräsentatives Büro in Puch/Urstein

Objektnummer: 504/2372

Eine Immobilie von Schnellinger Immobilientreuhänder

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5412 Puch bei Hallein
Baujahr:	2010
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Bürofläche:	251,00 m²
Zimmer:	6
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	6
Heizwärmebedarf:	B 49,30 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	3.388,50 €
Kaltmiete	4.864,38 €
Miete / m²	13,50 €
Betriebskosten:	1.475,88 €
USt.:	972,88 €

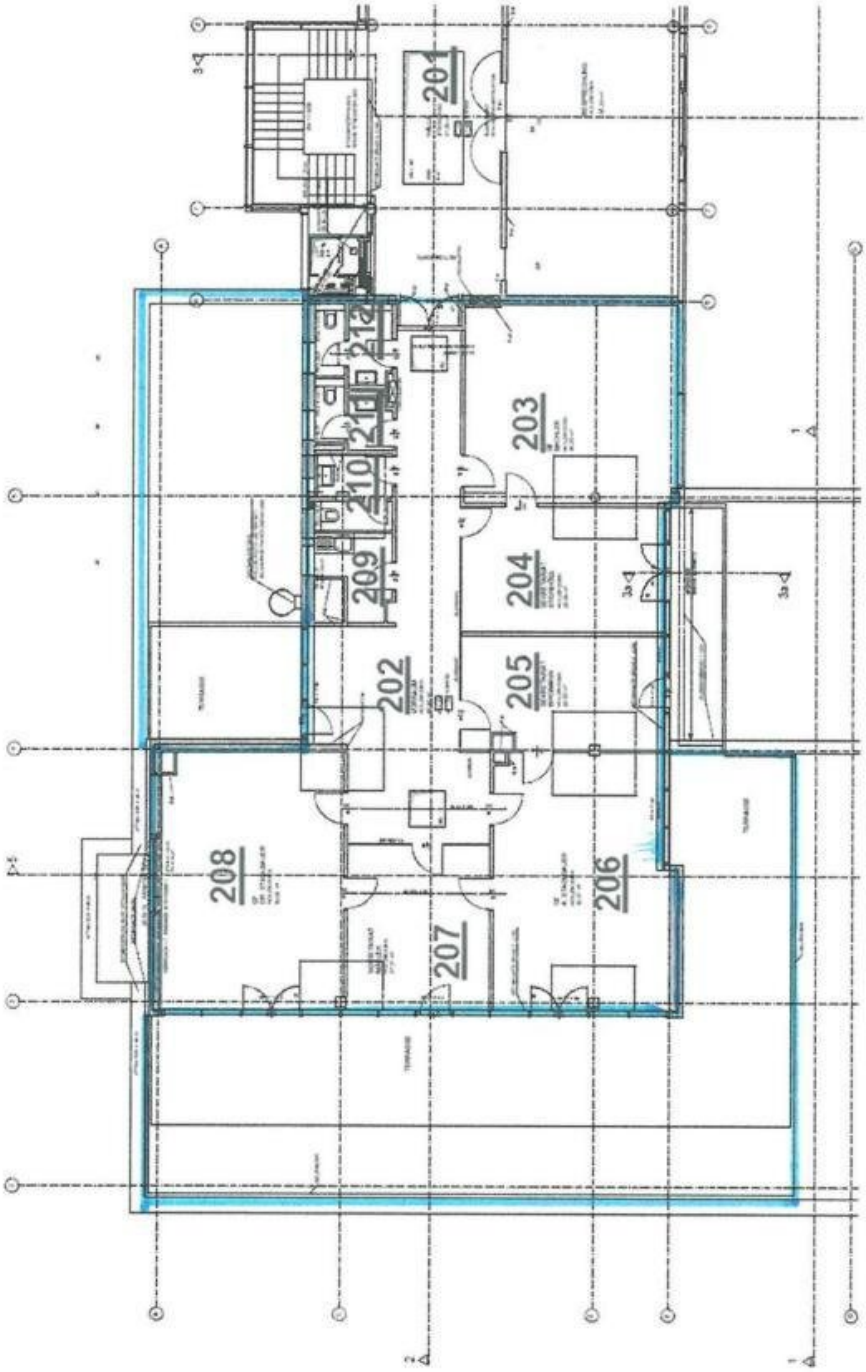
Provisionsangabe:

5.837,26 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Günther Radwanovsky

Schnellinger Immobilientreuhänder GmbH
Innsbrucker Bundesstraße 67


201
212
211
210
209
203
204
202
205
208
207
206

Objektbeschreibung

In attraktiver Geschäftslage von Puch-Urstein präsentiert sich diese außergewöhnlich hochwertige Bürofläche als repräsentativer Unternehmensstandort mit hervorragender Infrastruktur und hohem Arbeitskomfort. Auf rund **251 m²** im zweiten Obergeschoss verbindet die Immobilie eine durchdachte Raumaufteilung mit hochwertiger Ausstattung, großzügigen Außenflächen und zahlreichen Annehmlichkeiten, die im beruflichen Alltag einen echten Mehrwert schaffen.

Die Büroeinheit umfasst insgesamt **sechs Büroräume** und bietet damit ideale Voraussetzungen für unterschiedliche Unternehmens- und Teamstrukturen. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine eigene **Teeküche sowie drei WCs**. Hochwertige Holzböden verleihen den Räumlichkeiten eine warme und zugleich repräsentative Atmosphäre, während die vorhandene **Klimaanlage** auch während der Sommermonate für angenehme Arbeitsbedingungen sorgt. Besonders interessant ist die Tatsache, dass die Bürofläche **vollständig eingerichtet** angeboten wird. Unternehmen erhalten damit die Möglichkeit, einen professionellen und bereits ausgestatteten Standort ohne umfangreiche Investitionen in Möblierung und Einrichtung zu beziehen.

Eine Besonderheit dieser Immobilie sind die beiden Terrassen mit rund **110 m² und 15 m²**. Mit insgesamt etwa **125 m² Außenfläche** entsteht ein für eine Büroimmobilie außergewöhnliches zusätzliches Raumangebot. Die großzügige Hauptterrasse eignet sich hervorragend für Arbeitspausen, informelle Gespräche oder den Austausch mit Mitarbeitern und Geschäftspartnern und trägt wesentlich zur Aufenthaltsqualität des Standortes bei.

Auch über die eigentliche Mietfläche hinaus bietet das Gebäude ein ausgesprochen professionelles Umfeld. Ein **allgemeiner Konferenzraum** steht zur Mitbenutzung zur Verfügung und schafft zusätzliche Möglichkeiten für Meetings, Präsentationen oder größere Besprechungen. Eine **hauseigene Kantine** ergänzt das Angebot und bietet Mitarbeitern eine komfortable Verpflegungsmöglichkeit direkt am Standort. Der **Empfang im Foyer** unterstreicht den repräsentativen Charakter des Gebäudes und sorgt bereits beim Eintreffen von Kunden und Geschäftspartnern für einen professionellen ersten Eindruck.

Die Bürofläche befindet sich im **zweiten Obergeschoss** und ist komfortabel über einen **Aufzug** erreichbar. Dadurch ist ein barrierefreier Zugang zur Büroebene gewährleistet. Auch die Parksituation ist für einen Unternehmensstandort ausgesprochen komfortabel: **Fünf Freistellplätze sind bereits im Angebot inkludiert**. Bei zusätzlichem Bedarf können weitere Stellplätze optional angemietet werden, wobei nach Verfügbarkeit auch Stellmöglichkeiten in der **Tiefgarage** zur Verfügung stehen.

Ein weiterer Vorteil liegt in der transparenten Kostenstruktur: Die **Betriebskosten beinhalten bereits den Stromverbrauch**; lediglich die Reinigung ist davon ausgenommen. Gerade für Unternehmen ermöglicht dies eine übersichtliche und gut kalkulierbare laufende

Kostenstruktur.

Puch-Urstein hat sich in den vergangenen Jahren als etablierter Wirtschafts-, Technologie- und Bildungsstandort im südlichen Salzburger Zentralraum positioniert. Das unmittelbare Umfeld ist unter anderem durch den **Wissenspark Urstein, Technologie- und Dienstleistungsunternehmen sowie den Campus Urstein der Fachhochschule Salzburg** geprägt. Diese Kombination schafft ein modernes unternehmerisches Umfeld und macht die Lage insbesondere für beratende, technische, digitale und wissensbasierte Unternehmen interessant.

Die unmittelbare Nähe zur **Fachhochschule Salzburg am Campus Urstein** unterstreicht zusätzlich die Qualität des Standorts. Für Unternehmen kann dieses Umfeld nicht nur hinsichtlich der Infrastruktur, sondern insbesondere auch im Hinblick auf Recruiting, qualifizierte Nachwuchskräfte, Kooperationen und die langfristige Positionierung als attraktiver Arbeitgeber von Interesse sein. Ergänzt wird das Standortangebot durch Nahversorgungs- und Verpflegungsmöglichkeiten sowie das infrastrukturell gut entwickelte Umfeld von Urstein.

Insgesamt bietet diese Immobilie weit mehr als eine klassische Bürofläche. Die Verbindung aus **251 m² hochwertig ausgestatteter und vollständig eingerichteter Bürofläche, sechs Büroräumen, rund 125 m² Terrassenflächen, Klimatisierung, Konferenzmöglichkeit, Kantine, Empfang und einer komfortablen Parkplatzsituation** schafft ein Arbeitsumfeld, das Funktionalität und Repräsentativität überzeugend miteinander verbindet.

Damit richtet sich das Angebot insbesondere an Unternehmen, die einen **hochwertigen, bezugsfertigen und hervorragend angebundenen Unternehmensstandort im Salzburger Zentralraum** suchen und dabei Wert auf ein professionelles Erscheinungsbild sowie eine hohe Aufenthaltsqualität für Mitarbeiter und Geschäftspartner legen.

Ein Standort, der professionelles Arbeiten, repräsentatives Auftreten und hohe Lebensqualität am Arbeitsplatz miteinander verbindet.

Der Mietbeginn ist mit 01.05.2027 vorgesehen, die angestrebte Mietdauer beträgt fünf Jahre. Aufgrund der bestehenden Vertragskonstellation ist vorsorglich darauf hinzuweisen, dass in einem derzeit nicht erwarteten Fall eine Beendigung des Mietverhältnisses bereits mit 31.07.2029 möglich sein könnte. Nach aktuellem Kenntnisstand wird von einer regulären Mietdauer von fünf Jahren ausgegangen. Die konkreten vertraglichen Rahmenbedingungen werden im Zuge der Mietvertragsgestaltung transparent festgehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <1.500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m
Flughafen <10.000m

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.