ATTRAKTIVE BÜROFLÄCHE IM HEFFTERHOF SALZBURG-PARSCH



Objektnummer: 504/2373

Eine Immobilie von Schnellinger Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	2002
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	187,69 m²
Gesamtfläche:	187,69 m²
Bürofläche:	124,00 m²
WC:	2
Stellplätze:	5
Kaltmiete (netto)	2.515,00 €
Kaltmiete	3.265,00 €
Miete / m²	13,40 €
Betriebskosten:	750,00 €

Ihr Ansprechpartner



Günther Radwanovsky

Schnellinger Immobilientreuhänder GmbH
Innsbrucker Bundesstraße 67
5020 Salzburg

T +43 662 825596
H +43 664 1911911

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

















Objektbeschreibung

BÜROARBEITEN MIT HOTELKOMFORT – ATTRAKTIVE BÜROFLÄCHE IM HEFFTERHOF SALZBURG-PARSCH

In außergewöhnlicher Arbeitsumgebung im Salzburger Stadtteil Parsch präsentiert sich diese attraktive Büroeinheit im etablierten 4-Sterne-Hotel Heffterhof. Die Kombination aus ruhiger, grüner Lage, sehr guter Verkehrsanbindung und unmittelbar verfügbarer Hotel-, Gastronomie- und Seminarinfrastruktur schafft Rahmenbedingungen, die klassische Bürostandorte nur selten bieten.

Die Büroflächen befinden sich im Erdgeschoß des Heffterhofs in der Maria-Cebotari-Straße 5 und sind damit komfortabel und barrierefrei erreichbar. Durch die Einbettung in den laufenden Hotelbetrieb profitieren Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner zudem von einem professionellen und repräsentativen Umfeld sowie von der guten Zugänglichkeit des Hauses.

Die reine Bürofläche umfasst ca. 124 m² und verteilt sich auf insgesamt sieben Einzelbüros. Drei der Büroräume verfügen über Verbindungstüren, wodurch sich unterschiedliche Arbeits- und Organisationsstrukturen flexibel abbilden lassen. Vier Büros sind nach Süden, drei nach Norden ausgerichtet. Holzböden und eine vorhandene Beleuchtung schaffen ein angenehmes Arbeitsambiente. Ein wesentlicher Vorteil für einen raschen und unkomplizierten Bezug ist die bereits vorhandene Möblierung mit Schreibtischen und Kästen.

Ergänzt wird das Raumangebot durch Allgemeinflächen von ca. 62,78 m², die unter anderem für Besprechungen und gemeinschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen. Insgesamt ergibt sich damit eine nutzbare Fläche von ca. 187,69 m². Zwei Toiletten, eine eigene Kaffeeküche sowie eine bestehende CAT5-IT-Verkabelung komplettieren die funktionale Büroausstattung. Besonders interessant für eine transparente Kostenplanung: Der Stromverbrauch ist bereits in den Betriebskosten enthalten.

Ein entscheidender Mehrwert dieses Standorts liegt in der Verbindung von eigenständigem Büro und professioneller Hotelinfrastruktur. Das Heffterhof verfügt über umfangreiche Tagungs- und Veranstaltungsflächen mit lichtdurchfluteten, barrierefreien Seminar- und Besprechungsräumen sowie entsprechender Veranstaltungstechnik. Damit können bei Bedarf auch größere Meetings, Schulungen, Workshops, Präsentationen oder Kundenveranstaltungen unmittelbar am eigenen Bürostandort organisiert werden.

Auch gastronomisch bietet der Standort Möglichkeiten, die im klassischen Bürosegment außergewöhnlich sind. Im Heffterhof stehen unter anderem Frühstücks- und Gastronomieangebote zur Verfügung; das Haus setzt dabei auf regionale und saisonale Küche. Das Frühstücksangebot kann beispielsweise auch für Besprechungen mit Geschäftspartnern oder einen professionellen Start in einen gemeinsamen Arbeitstag genutzt werden. Die konkrete Nutzung der gastronomischen Angebote ist von den jeweiligen

Öffnungszeiten, Reservierungsmöglichkeiten und Konditionen des Hotels abhängig.

STADTNAH, RUHIG UND AUSGEZEICHNET ANGEBUNDEN

Der Standort in Salzburg-Parsch verbindet eine angenehm ruhige Grünlage mit einer für Mitarbeiter und Geschäftspartner sehr guten Erreichbarkeit. Besonders hervorzuheben ist die öffentliche Verkehrsanbindung: Die Haltestelle „Maria-Cebotari-Straße“ der Obuslinie 6 befindet sich direkt beim Hotel. Damit besteht eine direkte Anbindung an das Salzburger Stadtverkehrsnetz. Auch die Salzburger Innenstadt ist unkompliziert erreichbar; für Fahrten in Richtung Zentrum empfiehlt das Hotel selbst die Linie 6 mit Ausstieg beim Mozartsteg.

Für die angebotene Büroeinheit stehen ca. fünf Parkplätze zur Verfügung; bei entsprechendem Bedarf können nach Vereinbarung weitere Stellplätze verfügbar sein. Damit bietet die Immobilie auch für Unternehmen mit regelmäßigem Kundenverkehr oder Mitarbeitern im Außendienst eine attraktive Ausgangssituation. Ergänzend befinden sich auf dem Hotelareal kostenpflichtige E-Ladestationen der Salzburg AG, zudem bietet das Hotel eine abschließbare Fahrradgarage.

Auch die Infrastruktur des unmittelbaren Umfelds unterstreicht die Alltagstauglichkeit des Standorts. Eine Postfiliale befindet sich beispielsweise in der nahe gelegenen Gaisbergstraße 27. Durch die Lage im Stadtteil Parsch sind gleichzeitig die Angebote der Stadt Salzburg gut erreichbar, während der Standort selbst seinen ruhigen, grünen Charakter bewahrt.

Ein Standort, der konzentriertes Arbeiten, professionelle Kundenbetreuung, Besprechungen, Seminare und Geschäftsreisen auf bemerkenswert effiziente Weise unter einem Dach vereint.

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 <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Flughafen <5.500m

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.