CHARMANTES ECKLOKAL IN STARK FREQUENTIERTER LAGE MIT GROSSER LAGERFLÄCHE



Objektnummer: 1168353

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Nutzfläche:	107,00 m²
Gesamtfläche:	107,00 m²
Heizwärmebedarf:	141,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,72
Kaltmiete (netto)	1.545,00 €
Kaltmiete	1.786,67 €
Betriebskosten:	241,67 €
USt.:	357,33 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Karigl

DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

T +43 660 45 434 59
H +43 660 45 434 59
F +43 1 35 600 10


EINRICHTUNGSVORSCHLAG
DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN



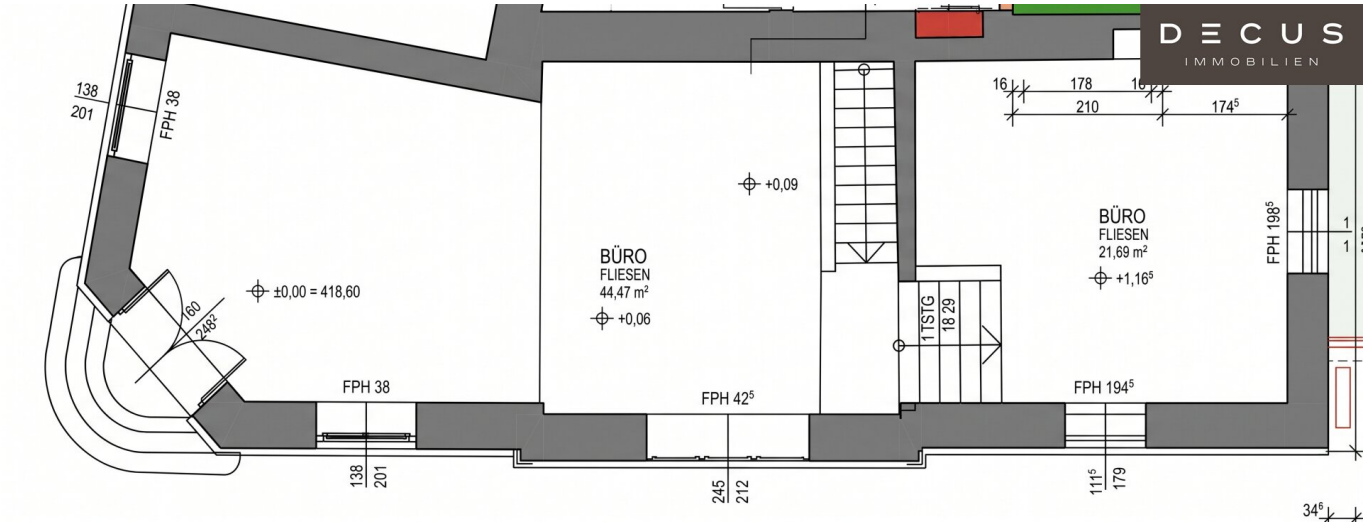




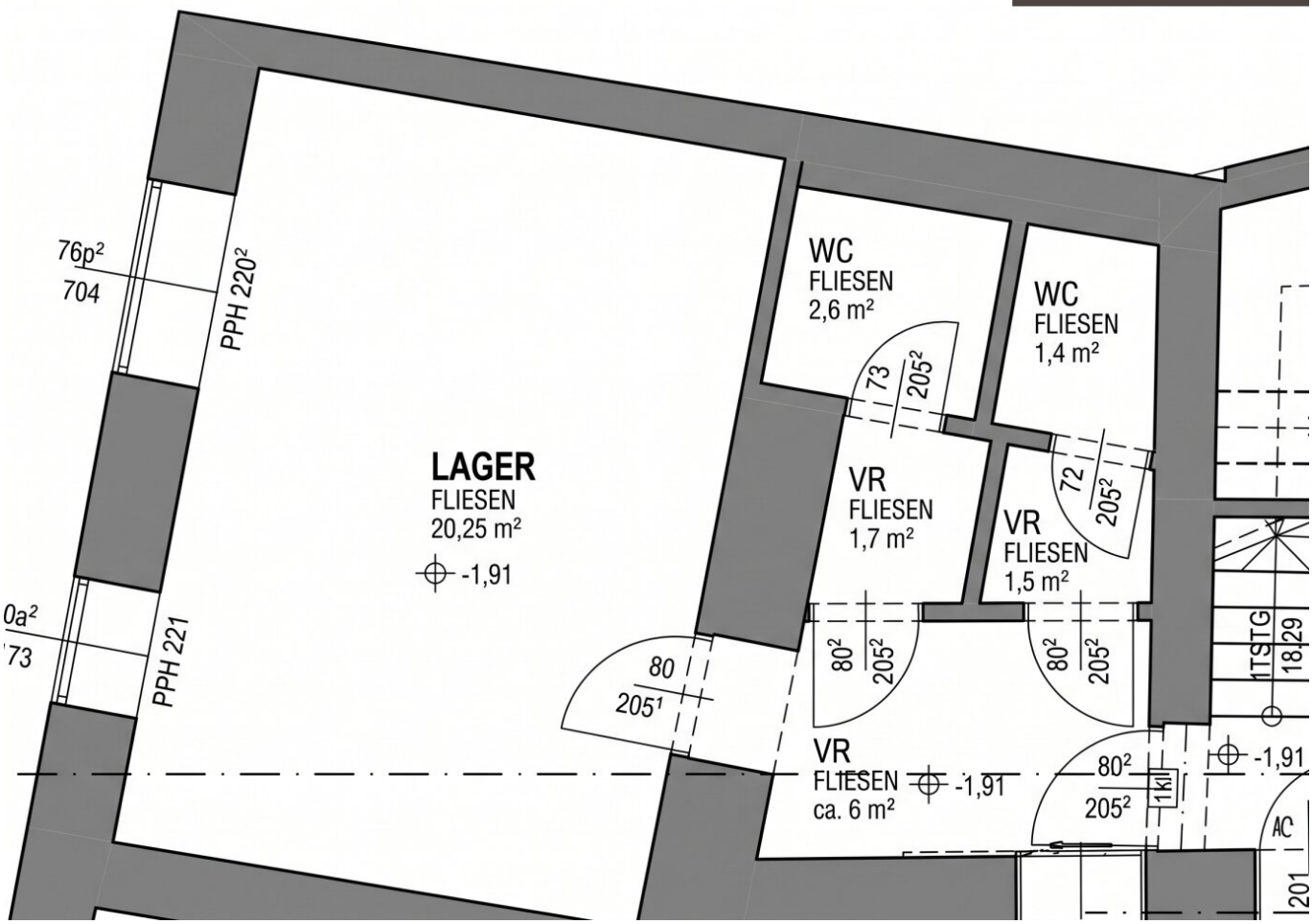







DECUS
IMMOBILIEN
138
201
FPH 38
±0,00 = 418,60
160
248²
BÜRO
FLIESEN
44,47 m²
+0,06
+0,09
FPH 38
138
201
FPH 42⁵
245
212
1 TSTG
18 29
16
178
210
174⁵
BÜRO
FLIESEN
21,69 m²
+1,16⁵
FPH 198⁵
FPH 194⁵
111⁵
179
34⁶

DECUS
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine attraktive Gewerbeimmobilie in einer äußerst belebten und stark frequentierten Lage. Durch die großzügigen, Fensterfronten und die außergewöhnliche Raumhöhe bietet das Objekt eine hervorragende Sichtbarkeit, ein sehr offenes Raumgefühl und eine repräsentative Präsenz. Die Räumlichkeiten erstrecken sich über zwei Ebenen und verfügen über eine durchdachte Aufteilung, die Arbeits- und Funktionsbereiche optimal voneinander trennt:

- **Gesamtnutzfläche:** ca. 107 m²
- **Erdgeschoss (Obere Verkaufsfläche):** 61 m² – lichtdurchflutet und durch die Raumhöhe ideal als offener Empfangs-, Büro- oder Verkaufsbereich nutzbar.
- **Untergeschoss:** ca. 41 m² gesamt, aufgeteilt in eine große Lagerfläche sowie zwei separate WCs.

Ausstattung & Nutzungsmöglichkeiten

Das Lokal ist durch den markanten Fliesenboden im Erdgeschoss charakterisiert. Um das Potenzial und die Vielseitigkeit dieser Räumlichkeiten optimal zu veranschaulichen, dienen die ersten beide Bilder als Einrichtungsvorschlag für zukünftige Mieter.

Das Objekt eignet sich aufgrund seiner Beschaffenheit **hervorragend als Bürofläche mit sehr guter Sichtbarkeit**. Ebenso ist es ideal nutzbar als klassische **Verkaufsfläche, Architekturbüro, Versicherungsagentur oder für ähnliche Branchen**, die Wert auf einen professionellen und gut sichtbaren Außenauftritt legen.

Eine gastronomische Nutzung ist ausgeschlossen.

Standort & Umgebung

Die Immobilie profitiert von einem exzellenten Standort nahe der Salzburger Altstadt, die zu Fuß in etwa 15 Minuten erreichbar ist. Das direkte Umfeld ist stark durch den bedeutenden Bildungs- und Gesundheitssektor der Stadt geprägt:

- **Universität & Campus:** In direkter Nachbarschaft befindet sich die renommierte Paracelsus Medizinische Privatuniversität (PMU) sowie das dazugehörige PMU-Studentenheim. Das Landeskrankenhaus Salzburg (SALK) ist fußläufig über

kurze Wege erreichbar.

- **Frequenz & Infrastruktur:** Aufgrund der Ballung von Universität und Klinik profitiert der Standort von einer enormen Lauf- und Fahrkundschaft bestehend aus Studierenden, Ärzten, Klinikpersonal und Anwohnern. Der Bereich ist ein zentraler Knotenpunkt für Fußgänger, Radfahrer sowie den städtischen Verkehr.

- **Verkehrsanbindung:** Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent; sowohl städtische Buslinien als auch die nahegelegene S-Bahn-Haltestelle Salzburg-Mülln-Altstadt sind rasch erreichbar. Für die Nahversorgung sorgt zudem ein Supermarkt in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Verfügbarkeit

Das Objekt ist ab sofort verfügbar und kann kurzfristig für die Umsetzung Ihres Geschäftskonzepts bezogen werden.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nikolaus Karigl** unter der Mobilnummer **+43 660 45 434 59** und per E-Mail unter **karigl@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

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

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

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap