# Flagship-Store in Anif-Niederalm




## Objektnummer: 513/3032

## Eine Immobilie von Stiller & Hohla Immobilientreuhänder GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Einzelhandel |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 5081 Niederalm |
| **Lagerfläche:** | 120,40 m² |
| **Verkaufsfläche:** | 490,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | 46,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 0,79 |
| **Kaltmiete (netto)** | 6.500,00 € |
| **Kaltmiete** | 7.333,00 € |
| **Betriebskosten:** | 833,00 € |
| **USt.:** | 1.466,60 € |

**Provisionsangabe:**

3 Nettomonatsmieten (exkl. USt) zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Berndt KRETSCHMER**

Stiller & Hohla Immobilientreuhänder GmbH
Joseph-Messner-Straße 8-14
5020 Salzburg

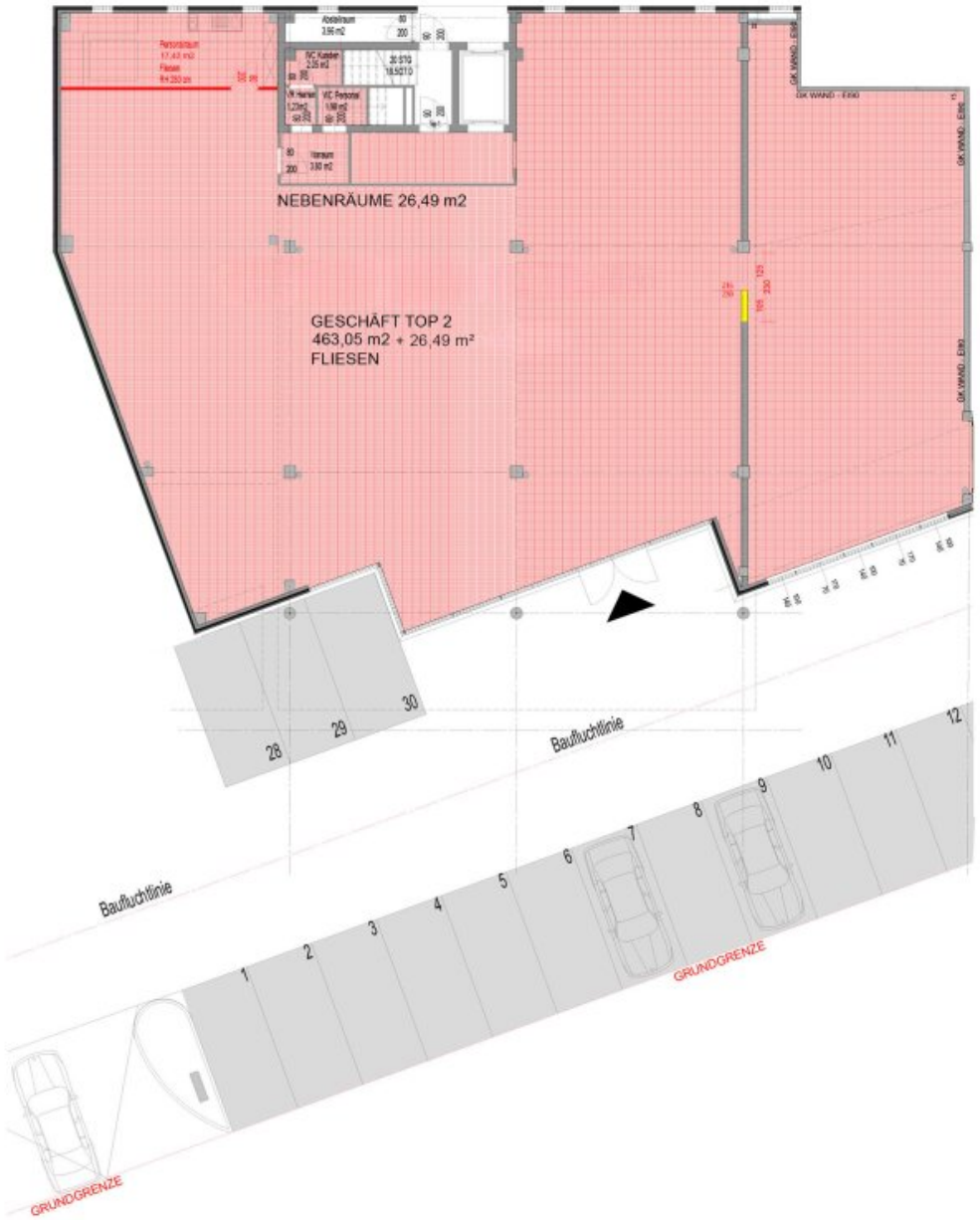
T +43 662 65 85-110

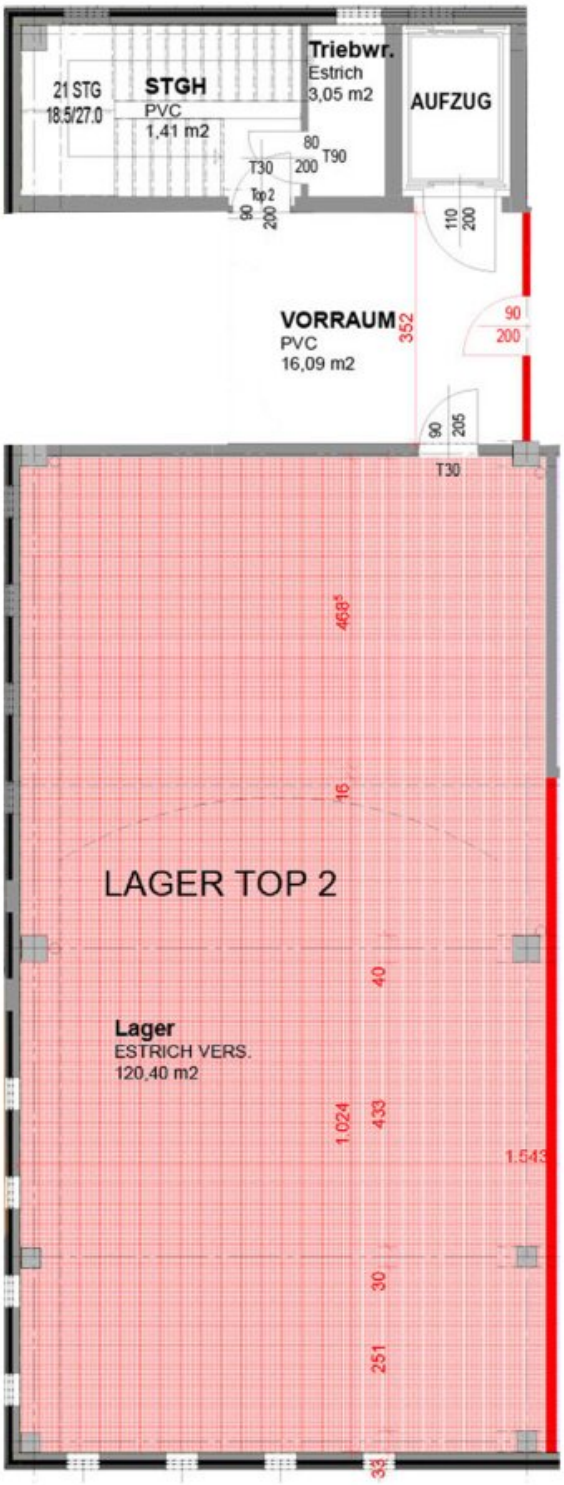
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.








NEBENRÄUME 26,49 m2
GESCHÄFT TOP 2
463,05 m2 + 26,49 m²
FLIESEN
Baufluchtlinie
Baufluchtlinie
GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
28
29
30


Triebwr.
Estrich
3,05 m2
21 STG
18.5/27.0
STGH
PVC
1,41 m2
AUFZUG
80
T90
T30
200
Top 2
90
200
110
200
VORRAUM
PVC
16,09 m2
352
90
200
90
205
T30
468
16
LAGER TOP 2
40
Lager
ESTRICH VERS.
120,40 m2
1.024
433
1.543
30
251
33

# Objektbeschreibung

Das 490 m² große Geschäftslokal ist mit seiner Fensterfront und dem großzügigen Eingangsportal nach Süden zur Salzachtal Bundesstraße bzw. den vorgelagerten Kundenparkplätzen orientiert. Durch die gute Sichtbarkeit ist hier ein werbewirksamer Auftritt möglich.

Das gesamte Lokal ist mit edlem dunklen Feinsteinbelag ausgestattet. Neben den ebenfalls zeitlos ausgestatteten Sanitärräumen besteht eine eingerichtete Teeküche. Durch die große Fensterfront und zusätzliche Oberlichten besteht auch eine gute Belichtung mit Tageslicht.

Bei Bedarf kann ein 120 m² großer beheizbarer Lagerraum im Obergeschoss angemietet werden, der auch mittels Lastenaufzug und Eingang von der Rückseite des Gebäudes erschlossen ist.

Die moderne Bauweise und schlanke technische Struktur des Gebäudes ermöglichen günstige Betriebskosten.

Die Abrechnung erfolgt jährlich, ebenso die Wertsicherung der Miete.

Die Gebäudeverwaltung erfolgt durch die Stiller & Hohla Immobilientreuhänder Gmbh. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung (Gas, Wasser und Strom von der Salzburg AG) mit individueller Steuerung und Abrechnung nach Verbrauch.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



# 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.