

## **Exklusives Panorama-Büro mit Liftzugang & Außenterrasse**



**Objektnummer: 536/49**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	248,96 m²
<b>Bürofläche:</b>	248,96 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	980.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	444,51 €
<b>Heizkosten:</b>	283,93 €
<b>USt.:</b>	145,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.iur. Leonhard Schmidbauer-Frühwirth**

Diana Aigner Immobilien  
Neutorstraße 19  
5020 Salzburg

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine großzügige und hochwertig ausgestattete Bürofläche im beliebten Stadtteil Maxglan. Die Einheit befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Geschäftsgebäudes und erstreckt sich über ca. **260 m²**. Zusätzlich steht ein **Archivraum mit ca. 20 m²** im Kellergeschoss zur Verfügung. Die Fläche eignet sich ideal für Unternehmen, die Wert auf eine zentrale Lage, funktionale Raumaufteilung und repräsentative Ausstattung legen. **Die Büroflächen sind derzeit noch bis Ende 2025 vermietet und können anschließend entweder selbst genutzt oder weitervermietet werden.**

### Lage

Die Immobilie befindet sich in **zentraler und gut erreichbarer Lage** in Salzburg-Maxglan. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Geschäfte, Gastronomiebetriebe und Dienstleister. Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist hervorragend – Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar, der **Salzburger Flughafen** sowie die **Autobahnauffahrt A1** sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die **Salzburger Altstadt** liegt nur wenige Fahrminuten entfernt.

### Zusätzliches Highlight

Optional kann eine separate Lagerfläche samt zweier Garagenstellplätze mitübernommen werden. Der hierfür angesetzte Kaufpreis beträgt zusätzlich EUR 28.000,–.

### Raumaufteilung / Ausstattung:

- 1 Großraumbüro mit durch Glastrennwände unterteilten Arbeitsbereichen
- 3 separate Büros
- 1 Besprechungszimmer
- 1 Aufenthaltsraum mit Teeküche
- 1 Terrasse mit Süd-/Ost-Ausrichtung und Bergblick
- 2 getrennte WCs
- 1 Lagerraum (Top 10)

### Parkmöglichkeiten:



2 Tiefgaragenplätze im Keller

Zwei Freiabstellplätze befinden sich vor dem Haus. Diese sind jedoch durch ein Servitut einem anderen Eigentümer zur Nutzung eingeräumt.

**Ausstattung:**

Hochwertiger Teppichboden, Einbauschränke, Empfangsbereich, zeitlose Möblierung.  
EDV-Verkabelung auf aktuellem Stand.

**Besonderheiten:**

Helle Räume, funktionale Aufteilung, gute Verkehrsanbindung und attraktive Außenfläche mit Terrasse.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

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

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
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.