Exklusives Panorama-Büro mit Liftzugang & Außenterrasse



Objektnummer: 536/49

Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien



Zahlen, Daten, Fakten

Art:
Land:

Büro / Praxis
Österreich

PLZ/Ort:

5020 Salzburg

Zustand:GepflegtNutzfläche:248,96 m²Bürofläche:248,96 m²

Zimmer: 6 WC: 2 Terrassen: 1

 Kaufpreis:
 980.000,00 €

 Betriebskosten:
 812,00 €

 USt.:
 162,40 €

Provisionsangabe:

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 Verfügung.



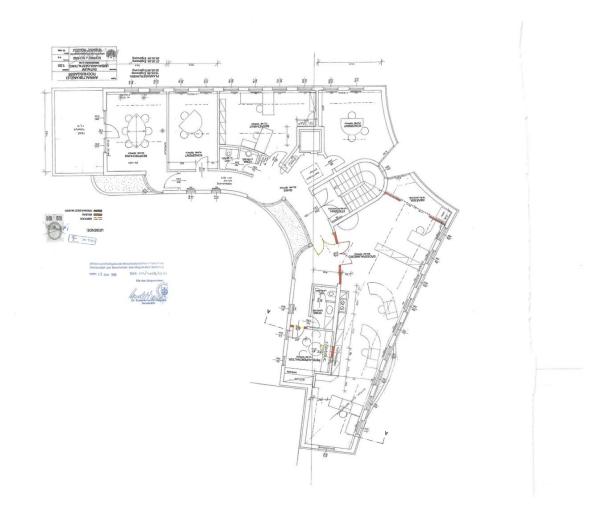














Objektbeschreibung

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 Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

