Exklusives Panorama-Büro mit Liftzugang & Außenterrasse



Objektnummer: 536/49

Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

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

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











Plan wurde descannt 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
Krankenhaus <1.500m
Klinik <1.000m

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.