

## 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 m <sup>2</sup> |
| <b>Bürofläche:</b>       | 248,96 m <sup>2</sup> |
| <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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





Plan wurde gesamt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

## 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 m<sup>2</sup>**. Zusätzlich steht ein **Archivraum mit ca. 20 m<sup>2</sup>** 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 Freibabstellplätze 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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN