

**Attraktive Gewerbeimmobilie in Toplage, Salzburg  
Maxglan - 139m<sup>2</sup>, gelegen im EG; angenehmes Raum- und  
Arbeitsklima; mit Grün- sowie Parkflächen direkt vor dem  
Haus**



Gewerbeimmobilie in Toplage, Salzburg Maxglan - gelegen im EG; angenehmes Raum- und Arbeitsklima; mit Grün- sowie Parkflächen (c) CL-Immogroup, [www.cl-immogroup.at](http://www.cl-immogroup.at)

**Objektnummer: 5342**

**Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis - Bürofläche       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 5020 Salzburg                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 139,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 139,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 139,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5,50                             |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 5                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 86,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,21                           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.390,00 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.598,50 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 208,50 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 67,50 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 333,20 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

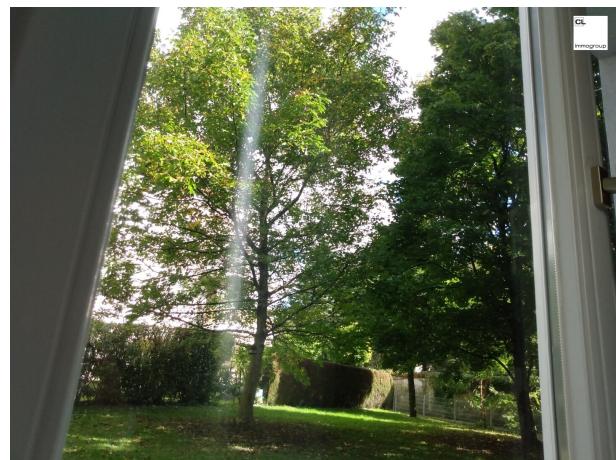
## Ihr Ansprechpartner



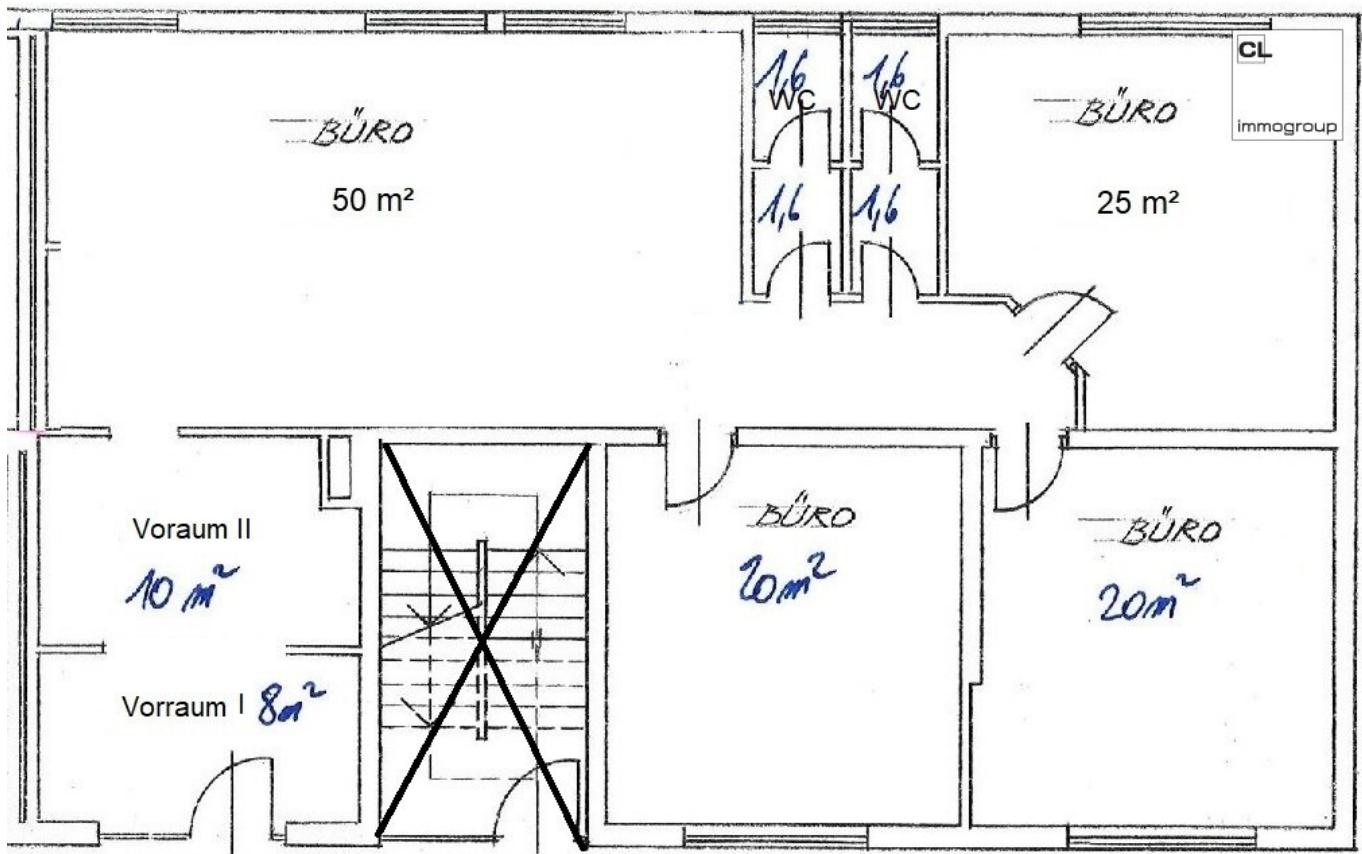
**Mag. Clemens Wonisch**

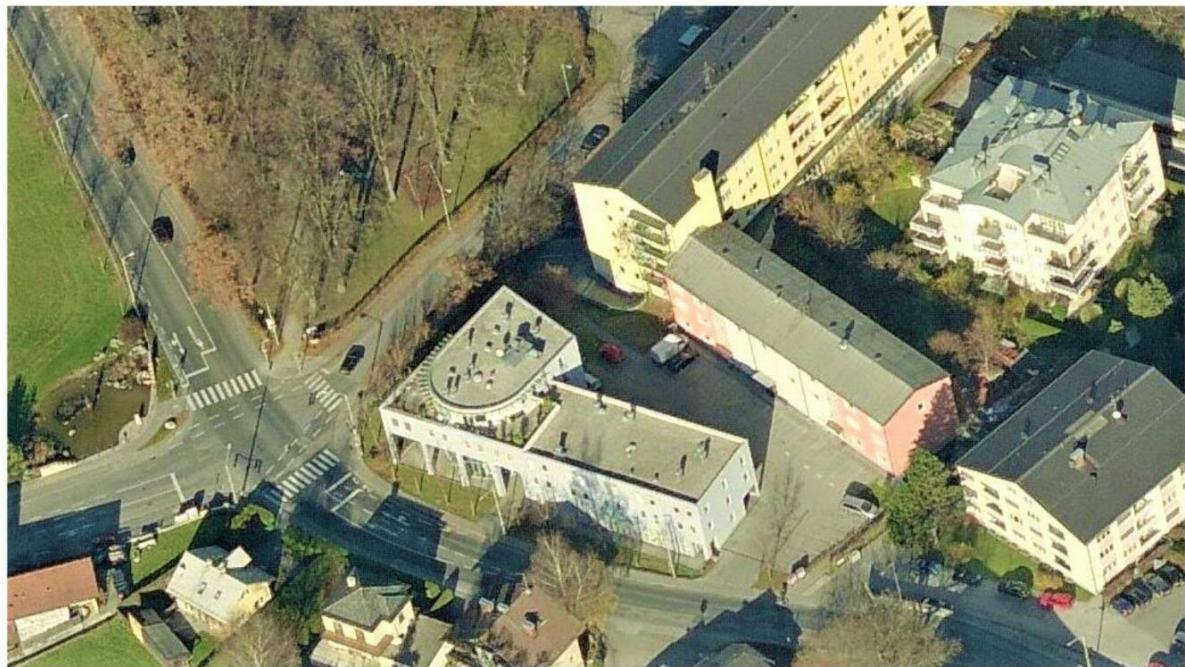
CL-immogroup GmbH  
Rainerstraße 12





CL  
immogroup





# Objektbeschreibung

**Attraktive, großzügige Gewerbeimmobilie (Büro) mit ca. 139 m<sup>2</sup> Nutzfläche in Top-Lage**  
nahe Maxglaner Hauptstraße; der schön angelegte Huemer Park ist nur wenige Meter entfernt.

**Zusätzlich zeichnet sich diese Gewerbeimmobilie aus durch:** Grünflächen/Garten vor den nordostseitigen Fenstern; KFZ-Parkplätze vor dem Haus (südwestseitig, Innenhof) vorhanden und nach Bedarf anmietbar. Angenehmes Raum- und Arbeitsklima durch hohe Räume (die Raumhöhe beträgt fast 3 m) und Fenster in den ruhig gelegenen, schönen Garten mit altem Baumbestand. Ausrichtung des Büros: SSW Fenster Richtung Innenhof; NNO Richtung Garten.

Die in Summe ca. 139m<sup>2</sup> Bürofläche bieten optimale Entfaltungsmöglichkeiten; anmietbar - zu **günstigem Mietpreis - ab sofort!**

Die Nutzfläche ist **erweiterbar auf in Summe ca. 300m<sup>2</sup>** - durch zusätzliche Anmietung der Bürofläche des unmittelbar angrenzenden EG-Büros mit knapp 160m<sup>2</sup>. --> [Büro EG](#).

Zusätzliche Vorteile: **bis zu 9 Pkw-Stellplätze** - gelegen unmittelbar vor dem Büro - zumietbar (€ 80,-- bis € 85,-- netto/Stellplatz; nach Verfügbarkeit). Neue Küche in den Hauptraum integriert. **Neuwertige, schöne Holzparkettböden.** (Die Fotos zeigen zT noch den Teppichboden vor der Renovierung.)

Leichte Erreichbarkeit über **Autobahn und Bundesstraße; Flughafennähe! Öffentliche Verkehrsmittel (Bus-Linien [8, 10, 21, 22 27](#))** sowie erreichbar zu Fuß, per Fahrrad, E-Scooter u. dgl.

Einkaufsmöglichkeiten in der nahen Maxglaner Hauptstraße, weiters vielfältige Gastronomie (von preiswerten Mittagsgerichten und Cafes bis zur Spitzengastronomie) in unmittelbarer Umgebung.

*Wir sind Ihnen gerne bei der Stellung eines Mietanbotes behilflich!*

*Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber können nur Anfragen mit vollständiger Angabe von Name, Adresse, Email-Adresse und Telefonnummer bearbeitet werden.*

*Angaben nach bestem Wissen, basierend auf den Informationen des Abgebers, jedoch ohne Haftung und Gewähr.*

*Angebot/Angaben dieses Inserates unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung (u.-vermietung) vorbehalten.*

\*\*\* Finden Sie ab sofort unsere Immobilien auch auf der Maklerplattform [www.alleimmobilien.at](http://www.alleimmobilien.at)  
\*\*\*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.