

**Attraktive Gewerbeimmobilie in Toplage, Salzburg
Maxglan - 139m², 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

Objektnummer: 5342

Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	139,00 m²
Nutzfläche:	139,00 m²
Bürofläche:	139,00 m²
Zimmer:	5,50
WC:	2
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	D 86,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,21
Kaltmiete (netto)	1.390,00 €
Kaltmiete	1.598,50 €
Betriebskosten:	208,50 €
Heizkosten:	67,50 €
USt.:	333,20 €
Provisionsangabe:	

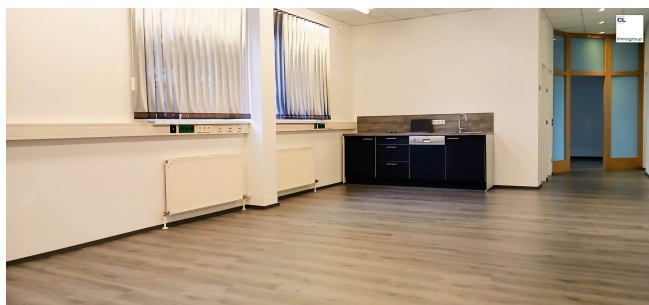
2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

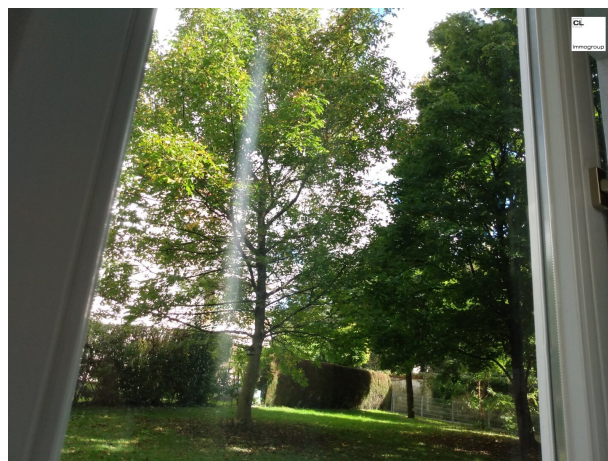
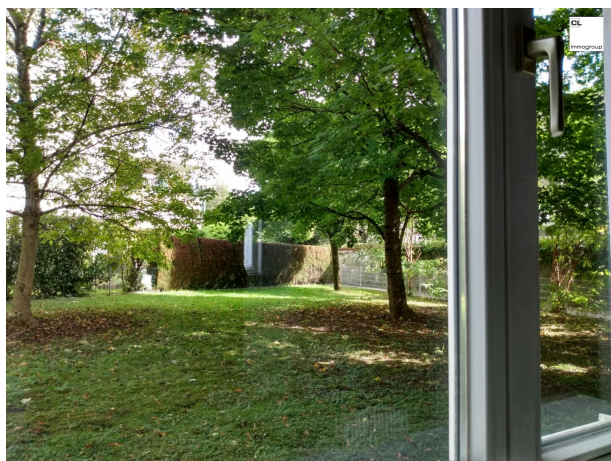
Ihr Ansprechpartner

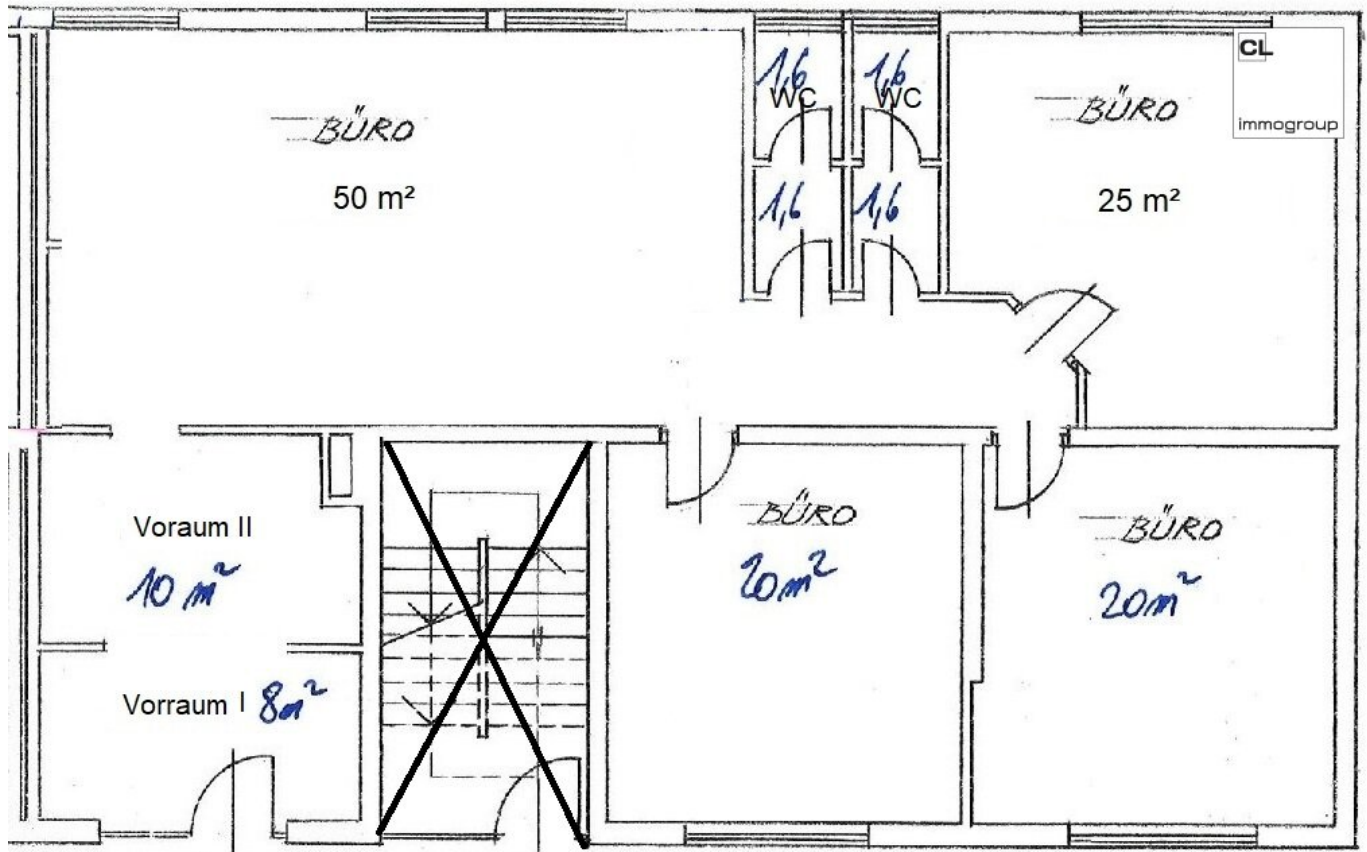


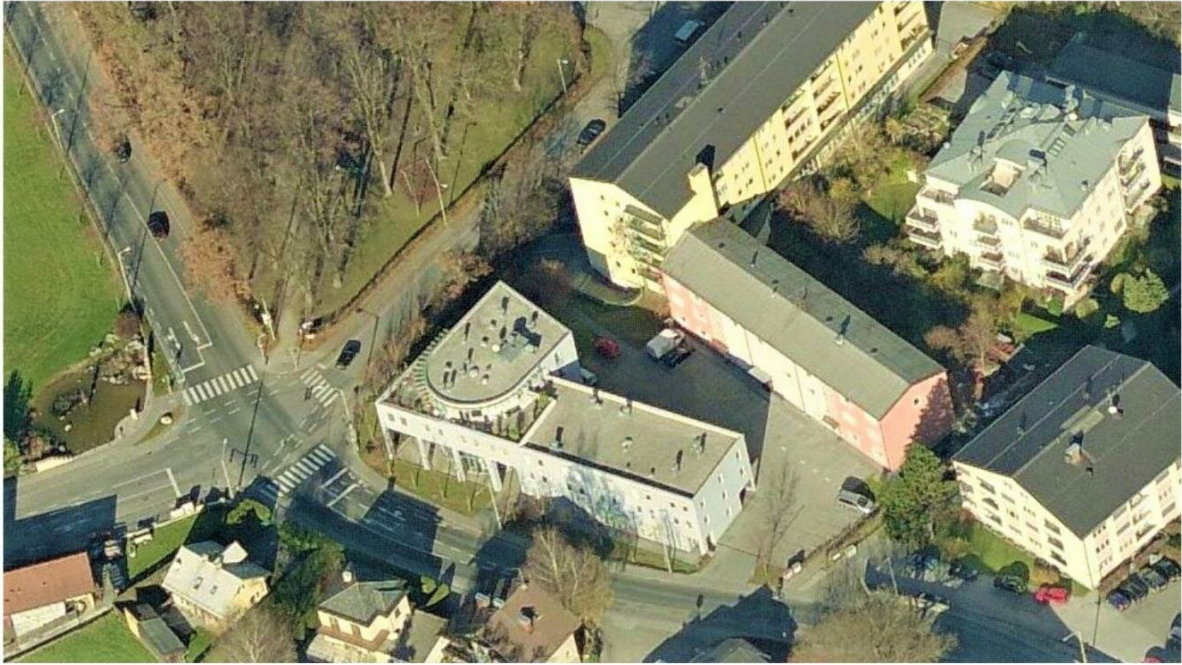
Mag. Clemens Wonisch

CL-immogroup GmbH
Rainerstraße 12









Objektbeschreibung

Attraktive, großzügige Gewerbeimmobilie (Büro) mit ca. 139 m² 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 gelegen, schönen Garten mit altem Baumbestand. Ausrichtung des Büros: SSW Fenster Richtung Innenhof; NNO Richtung Garten.

Die in Summe ca. 139m² Bürofläche bieten optimale Entfaltungsmöglichkeiten; anmietbar - zu **günstigem Mietpreis** - ab **sofort!**

Die Nutzfläche ist **erweiterbar auf in Summe ca. 300m²** - durch zusätzliche Anmietung der Bürofläche des unmittelbar angrenzenden EG-Büros mit knapp 160m². --> [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 Mittagsgesellschaften und Cafes bis zur Spitzengastronomie) in unmittelbarer Umgebung.

Wir sind Ihnen gerne bei der Stellung eines Mietangebotes 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

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.