Attraktive Gewerbeimmobilie in guter Lage in Maxglan; EG-Lage, ca. 300m²; angenehmes Raum- und Arbeitsklima!

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

Objektnummer: 14919

Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Zustand:	Modernisiert
Nutzfläche:	296,00 m²
Bürofläche:	296,00 m²
Zimmer:	10,50
WC:	4
Stellplätze:	9
Heizwärmebedarf:	D 86,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,21
Kaltmiete (netto)	2.960,00 €
Kaltmiete	3.335,17 €
Betriebskosten:	375,17 €
Heizkosten:	150,83 €
USt.:	697,20 €

Provisionsangabe:

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

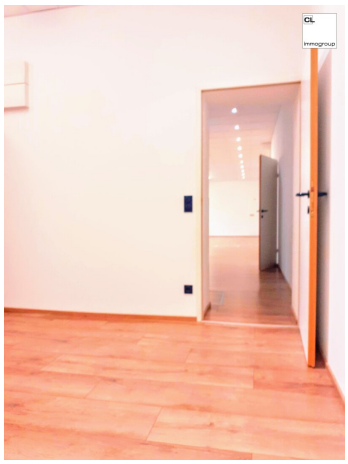
Ihr Ansprechpartner

Mag. Clemens Wonisch

CL-immogroup GmbH
Rainerstraße 12
5310 Mondsee

CL
immogroup

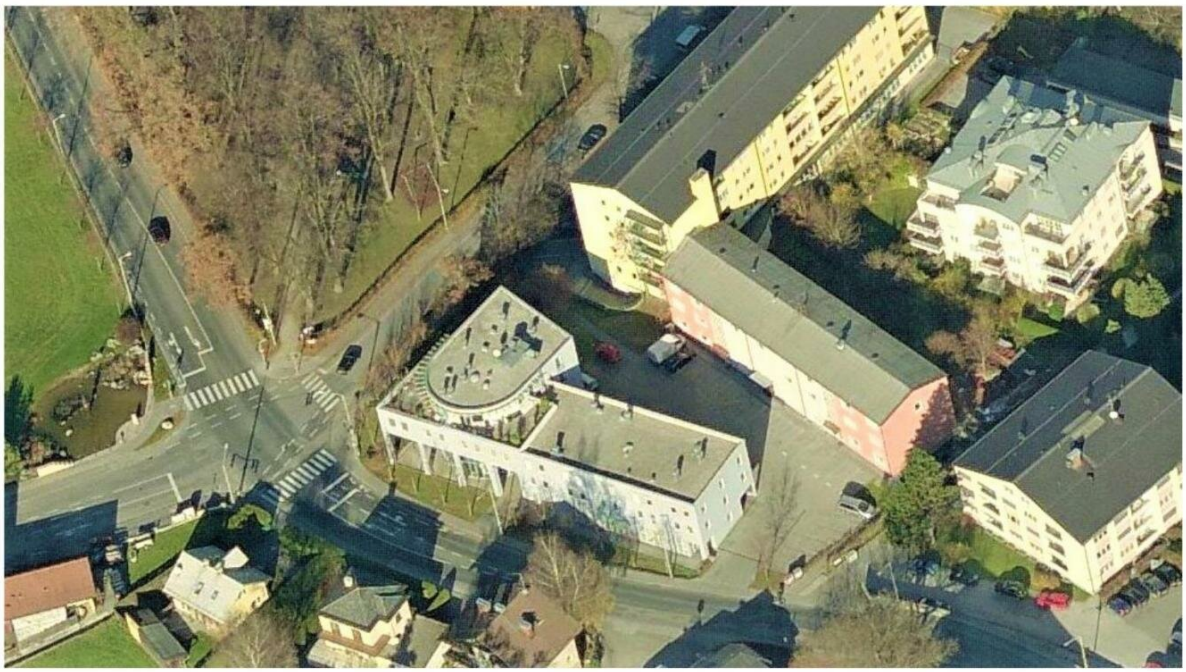
CL
immogroup



CL
immogroup

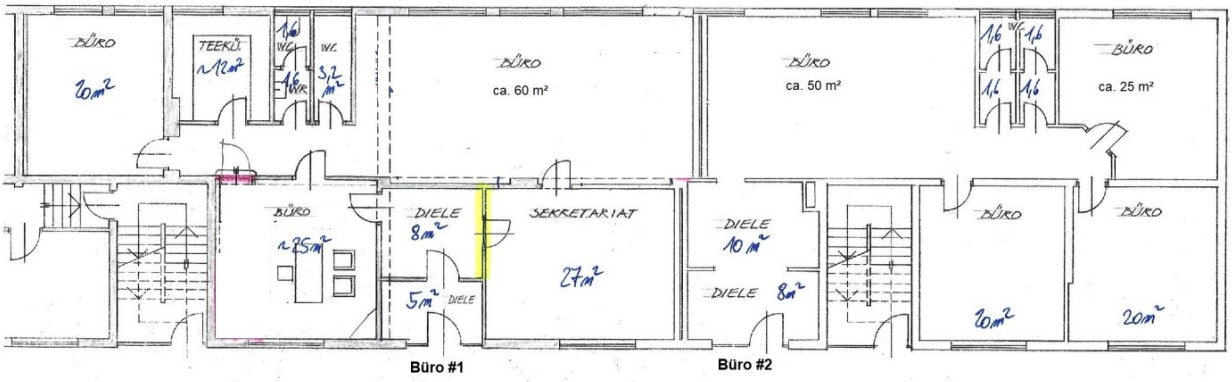
CL
immogroup

CL
immogroup



Garten

Garten



ERDGESCHOSS

M 1 : 100

Objektbeschreibung

Großzügige, attraktive Gewerbeimmobilie in Top-Lage nahe Maxglaner Hauptstraße; der schön angelegte Huemer Park ist nur wenige Meter entfernt.

Angenehmes Raum- und Arbeitsklima ermöglichen die hohen Räume (Raumhöhe fast 3 m) sowie die Fenster in den großen, parkanlangenähnlichen Garten mit schönem Baumbestand!

Dieses Gewerbeobjekt besteht aus zwei getrennt begehbaren Büros, die unmittelbar aneinander - im EG des Gebäudes - angrenzen. Aktuell 10 Büroräume, 2 Küchen, 2 Dielen (jeweils aus 2 Räumen bestehend; auch als Vorzimmer nutzbar), 4 getrennte WCs. Die beiden Büros sind auch separat anmietbar; nähere Informationen --> Büro EG (links) und Büro EG (rechts).

9 Parkplätze vor dem Haus (südwestseitig, Innenhof) vorhanden und zusätzlich anmietbar.

Die BK sind - da kein Aufzug im Gebäude vorhanden ist - sehr niedrig. Infolge guter Dämmung des Hauses sind auch die Heizkosten gering.

Fußböden 2022 erneuert!

Sonnenschutz vorhanden: an der Fensterinnenseite bei den gartenseitig gelegenen Fenstern (vertikale Lamellen); innen (vertikale Lamellen) und außen (Jalousien) bei den Richtung Innenhof gelegenen Fenstern.

Der Garten ist Teil der Liegeschaft, jedoch nicht der Allgemeinnutzung zugänglich - Sie können die Ruhe der Grünoase vor Ihren Bürofenstern ungestört genießen!

Raumaufteilung:

Büro #1 mit ca. 160m²

- Büroraum #1: 60m² (weitere Unterteilung/en möglich);
- Büroraum #2 ("Sekretariat"): 27m²;
- Büroraum #3: 25m²;
- Büroraum #4: 20m²;
- Küche ("Teeküche"): 12m² (mit Kühlschrank, Geschirrspülmaschine, Cerankochfeld, Backrohr);
- 2 separate WCs, jeweils 3,2m² (mit Waschbecken);
- Diele/Eingangsbereich: 8m²
- Diele/Eingangsbereich/Windfang: 5m²

Büro #2 mit ca. 140m²:

- Büroraum #5: 50m² (darin zusätzliche Küche integriert)
- Büroraum #6: 25m²
- Büroraum #7: 20m²
- Büroraum #8: 20m²
- Vorraum/Diele: 8m²
- Vorraum/Diele: 10m²
- 2 separate WCs, jeweils 3,2m² (mit Waschbecken)

Quadratmeterangaben sind ca.-Angaben.

Die in Summe **ca. 300 m²**-Bürofläche bietet nahezu grenzenlose Entfaltungsmöglichkeiten, ist auch als Lagerfläche nutzbar - und **anmietbar ab sofort!**

Ideal geeignet für Gemeinschaftsbüro/s, Großraumbüro. Nicht möglich: Vereinslokal; Gastronomie, Hotellerie.

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.

Ausrichtung des Büros in natura: SSW Fenster Richtung Innenhof; NNO Richtung Garten. Die Raumaufteilung ist der Skizze und dem Plan zu entnehmen; die Küche ist möbliert (Kästen; Ceran-Kochfeld, Backrohr; Abwasch), das Büro ist im Übrigen unmöbliert, auch sind keine Säulen oder dgl. in den Räumen aufgestellt.

Parkplätze vor dem Haus vorhanden und anmietbar, Kosten € 70,-- netto/Monat. Dzt. sind **9 Stk.** verfügbar. Gesamtkalkulation und -anbot möglich!

Besichtigung gerne, zeitlich flexibel möglich - auf Anfrage.

Wir sind Ihnen auch gerne bei der Stellung eines Mietanbotes behilflich! Befristung des Mietvertrages auch auf drei oder fünf Jahre möglich.

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.

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.