

**Bürofläche/Praxis mit guter Anbindung und fünf
Stellplätzen - befristete Miete**



"Atelier"

Objektnummer: 3623_225

Eine Immobilie von Edelweiß Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	ca. 2015
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	112,00 m ²
Bürofläche:	112,00 m ²
Zimmer:	4
WC:	1
Stellplätze:	5
Keller:	9,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Gesamtmiete	1.500,00 €
Kaltmiete (netto)	1.000,00 €
Kaltmiete	1.272,73 €

Ihr Ansprechpartner



MA Karl Lukas Lassacher

Edelweiss Immobilien GmbH
Predlitz 17
8863 Predlitz

T +43/664/9217197
H +43 664 92 17 197

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

Ort: Salzburg (Stadtteil Liefering)

Flächen: ca. 112 m² (Büro/Praxis) sowie ca. 9m² Kellerabteil

Parkplätze: 5 Pkw-Stellplätze exklusiv zur Nutzung

Mietdauer: Befristet – maximal 2 Jahre

Bezugsfrei: Ab sofort – flexible Vertragsabstimmung möglich

?

Raumaufteilung & Ausstattung

- Großzügiger Empfangsbereich – ideal als Rezeption oder Wartezone
- Mehrere helle Büros oder Behandlungsräume mit flexibler Nutzung
- Separater Besprechungsraum für Meetings oder Therapiesitzungen
- Küche und getrennte Sanitäreinrichtungen vorhanden
- Zwei getrennte Zugänge, da sich die Fläche über das gesamte Geschoss erstreckt
- Elektrische Außenjalousien – Sonnen- und Sichtschutz inklusive
- Kein Lift im Haus – das Objekt liegt im 2. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss
- Keine Klimaanlage – gute Belüftung und Fensterflächen schaffen dennoch ein angenehmes Raumgefühl

?

Standortvorteile & Außenwerbung

- Zentrale Lage im Nord-Westen von Salzburg mit starker Erreichbarkeit – unweit der Münchner Bundesstraße
- Öffentliche Verkehrsmittel und Autobahnauffahrt in unmittelbarer Nähe
- Fünf eigene Stellplätze direkt beim Gebäude
- Außenwerbung möglich – direkt am Gebäude oder in der Nähe der stark frequentierten Münchner Bundesstraße
- In der Umgebung: Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken etc.

?

Geeignet für

- Praxisgemeinschaften, Therapeut:innen, Berater:innen, Agenturen, Start-ups oder kleinere Kanzleien
 - Unternehmen, die temporär Flächenbedarf haben und gute Sichtbarkeit sowie Infrastruktur schätzen
 - Nutzer, die auf eine zusammenhängende, aber flexibel begehbare Einheit Wert legen
- Angaben
gemäß
gesetzli

chem E
rfordern
is:

M€ 1 z
ie 0 z
te 0 gl
0 2
0
%
U
S
t.

B € 2 z
et 7 z
ri 2,gl
e 7 1
b 3 0
s %
k U
o S
st t.

e
n
in
kl
H
ei
z
k
o
st
e
n

U€ 2
m 2
s 7,
at 2
z 7
st
e
u
er

G € 1
e 5
s 0
a 0
m
tb
et
ra
g

H 4
ei 8.
z 0
w k
är
m
e
b
e
d
ar
f:
KIB
a
s
s
e
H
ei
z
w
är
m
e
b

e
d
ar
f:
F 0.
a 9
kt5
or
G
e
s
a
m
te
n
er
gi
e
ef
fi
zi
e
n
z:
KIB
a
s
s
e
F
a
kt
or
G
e
s
a
m
te
n
er
gi
e
ef

fi
zi
e
n
z: