

**Gewerbeimmobilie in ausgezeichnetener Lage zu mieten;  
Salzburg Stadt, nahe Schloss Mirabell, Mirabellgarten,  
Paracelsus Bad und Kurhaus, Kongresshaus. Erstklassige  
Adresse! Beste Erreichbarkeit, ideal für hohe  
Kundenfrequenz!**



Gewerbeimmobilie in Toplage, Salzburg Stadt: Nähe Paracelsus Bad und Kurhaus,  
Kongreßhaus, Mirabellgarten. Beste Erreichbarkeit, ideal für hohe Kundenfrequenz!  
CL-Immogroup [www.cl-immogroup.at](http://www.cl-immogroup.at)

**Objektnummer: 13117**

**Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schwarzstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Nutzfläche:	74,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	74,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
WC:	1
Kaltmiete (netto)	705,00 €
Kaltmiete	830,00 €
Miete / m <sup>2</sup>	7,00 €
Betriebskosten:	125,00 €
Heizkosten:	33,00 €
USt.:	172,60 €
Provisionsangabe:	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Clemens Wonisch**

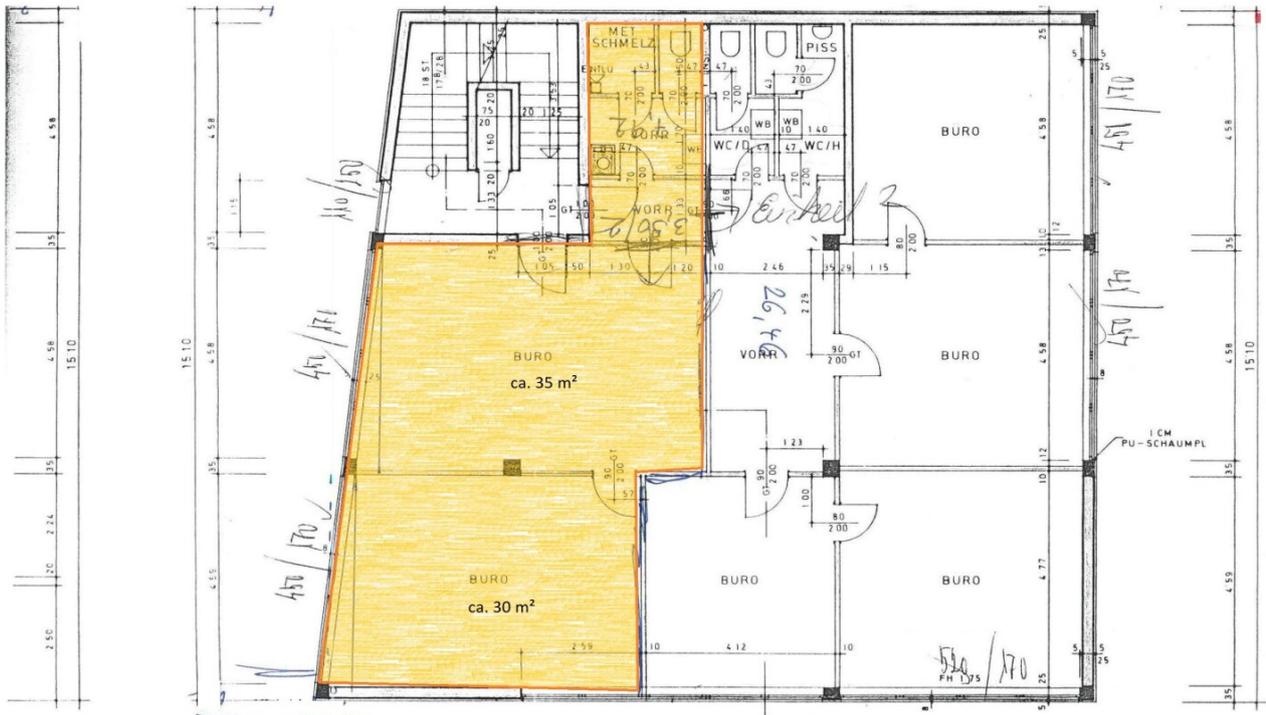
CL-immogroup GmbH  
Rainerstraße 12  
5310 Mondsee

H +43 660 / 63 66 756









1. OBERGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Gewerbeimmobilie im **1. Stock** eines Bürogebäudes nahe Mirabellgarten, Schloss Mirabell, Paracelsus Bad und Kurhaus, Kongreßhaus, Kiesel-Einkaufszentrum, S-Bahn-Station und Salzach. **Erstklassige Adresse, ideale Erreichbarkeit** mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus, S-Bahn, Bahn), Fahrrad und zu Fuß!

Das Gebäude in der Schwarzstraße ist aufgrund der schon jahrzehntelang bestehenden Belegung durch eine Zahnarztpraxis mit Dentallabor, weiters durch ein Wirtschaftsberatungs- und Finanzdienstleistungsunternehmen sowie durch ein auf Künstliche Intelligenz spezialisiertes Technologieunternehmen bestens etabliert.

Die S-Bahn Station direkt an der Salzach (Mülln) garantiert beste Erreichbarkeit, des Weiteren befindet sich eine Busstation unmittelbar vor dem Haus; Autoparkmöglichkeiten (blaue Zone) sind ebenso in unmittelbarer Umgebung - in der Schwarzstraße - vorhanden; darüber hinaus direkt vor dem Haus gelegene können Pkw-Stellplätze zugemietet werden (€ 70,- zzgl. 20% USt./Parkplatz). Die Rad- und Fußwege an der Salzach sowie durch den Mirabellgarten ermöglichen überdies die ideale Erreichbarkeit zu Fuß bzw. per Fahrrad/E-Bike/E-Scooter u. dgl.

Niedrige Betriebskosten, da kein Aufzug vorhanden ist.

In Summe die ideale Nutzungsmöglichkeiten auch für Gemeinschaftsbüros sowie Coworking Spaces, Technische Büros, Werbeagenturen, Grafikbüros, Künstleragenturen, Immobilienbüros, Handelsagenturen u. dgl. - mit Wachstumspotential.

Gerne sind wir Ihnen bei der **Mietanbotsstellung** behilflich! (Provisionshöhe abhängig von der Befristung, 1-3 Brutto-MM.)

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.