

**230 m<sup>2</sup> Vielseitige Gewerbefläche mit zwei TG-Stellplätze |  
ANDRÄVIERTEL**



KI-bearbeitet

**Objektnummer: 445**

**Eine Immobilie von IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Nutzfläche:</b>	230,00 m²
<b>Verkaufsfläche:</b>	230,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,19
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.300,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.992,16 €
<b>Betriebskosten:</b>	692,16 €
<b>USt.:</b>	798,43 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Siawash Fazlali, MSc

IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH  
Fürbergstraße 42A  
5020 Salzburg

T +43 662 83310233  
H +43 664 88606453

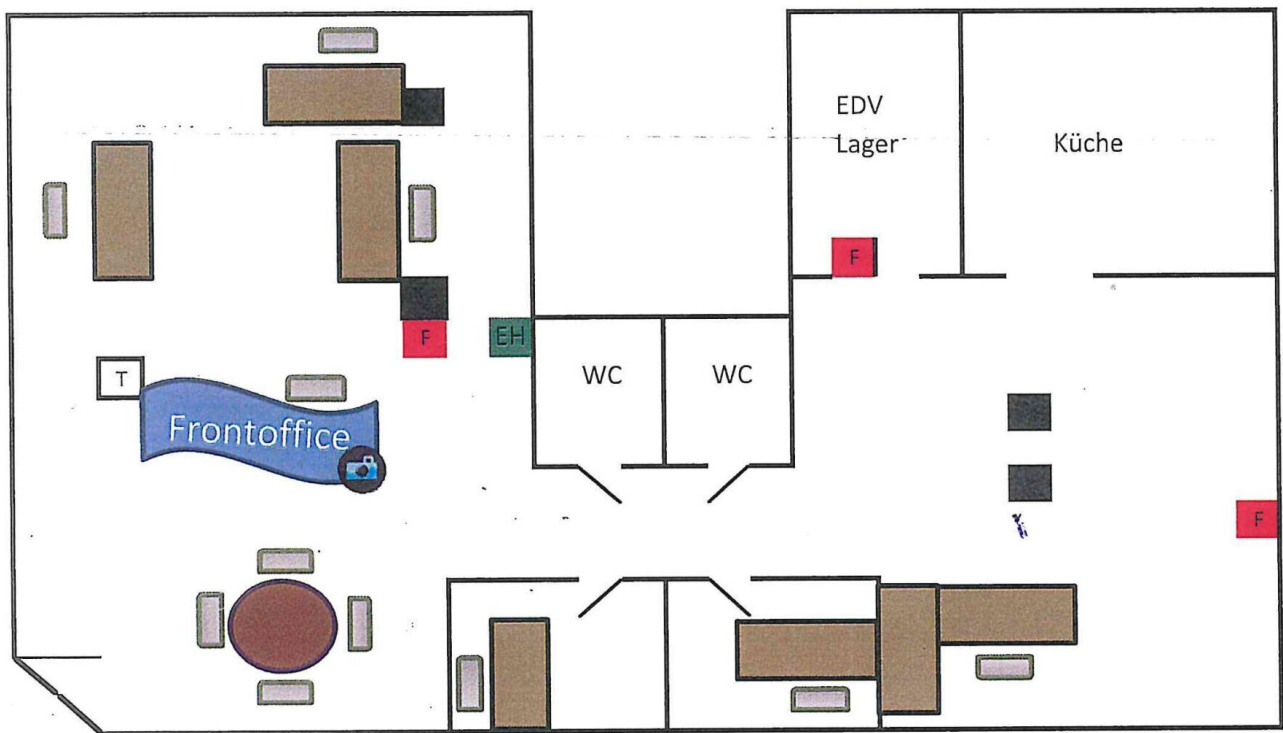
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











# Objektbeschreibung

In einem **Mehrparteienhaus**, in **guter Frequenzlage**, liegt im Erdgeschoss die vielseitige Gewerbefläche mit **zwei Tiefgaragenstellplätzen**.

Die Einheit kann **flexibel** als **Büro, Praxis, Kanzlei** oder **Geschäftslokal** genutzt werden.

Keine 5 **Gehminuten** entfernt befindet sich die **Linzergasse**. Weiters befindet sich der **Mirabellgarten** und diverse **Einkaufsmöglichkeiten** für die Dinge des täglichen Bedarfs in **unmittelbarer Nähe**. Weiters befinden sich **mehrere Bushaltestellen** in der Umgebung. Die Immobilie befindet sich in einer gefragten urbanen Lage, eingebettet in ein vielseitiges Umfeld mit guter Erreichbarkeit.

## Fläche:

Nutzfläche: 230 m<sup>2</sup>

- Großzügiger Arbeitsbereich
- Zwei abgeschlossene Räume
- Küche
- Zwei Sanitärräume
- Archiv-/Technikbereich

## Konditionen:

Monatliche Nettomiete: € 3.300,-- inkl. zwei Tiefgaragenstellplätze.

Betriebskosten Netto: € 692,38.

zzgl. Heizkosten

## Adaptierungen:

Nach Rücksprache möglich.

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.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap