

## **Perfekt gelegene Gewerbeliegenschaft mit Entwicklungspotenzial zu verkaufen!**



**Objektnummer: 536/1743**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis - Bürohaus       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 5020 Salzburg                  |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                       |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 1.102,00 m <sup>2</sup>        |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 15                             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 65,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,14                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 2.750.000,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

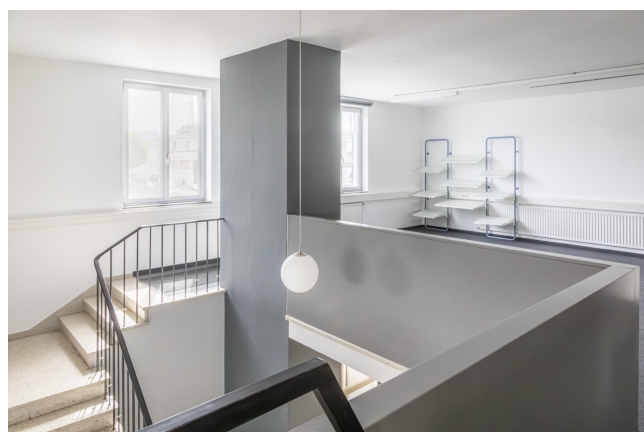
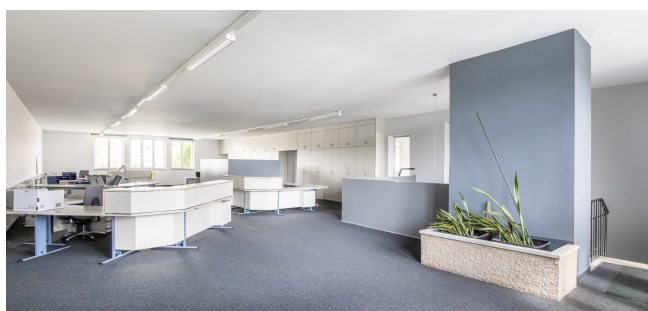
## Ihr Ansprechpartner

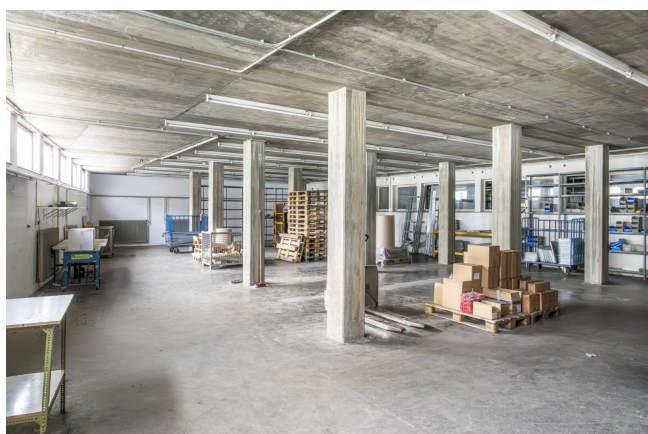


**Mag.iur. Leonhard Schmidbauer-Frühwirth**

Diana Aigner Immobilien  
Neutorstraße 19  
5020 Salzburg

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



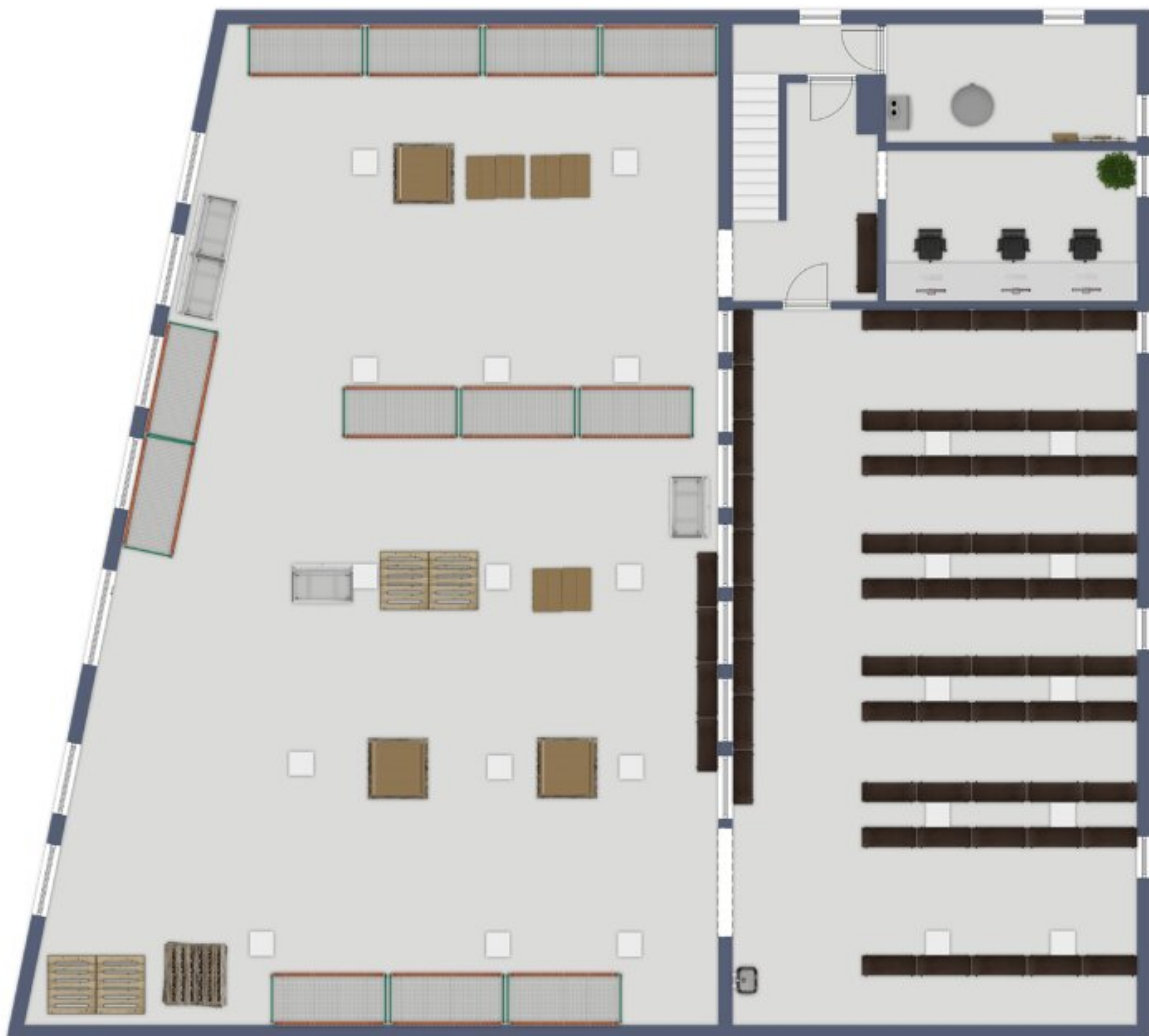




Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

## Objektbeschreibung

Bei der hier angebotenen Immobilien handelt es sich für alle Käufer um eine einmalige Gelegenheit! Angeboten wird eine Liegenschaft bestehend aus einem großzügigen Gewerbeobjekt samt ausladender Parkflächen im Gesamtausmaß von ca. 1.102 m<sup>2</sup> Nutzfläche - bestehend aus Büro-, und Lagerflächen. Da sich die Liegenschaft zusätzlich im erweiterten Wohngebiet befindet, steht ergänzend zu einer anderen Nutzung auch einer Projektierung im Wohnbau nichts im Wege. Die Grundstücksfläche beläuft sich auf ca. 1.109 m<sup>2</sup>.

Diese attraktive Gewerbeliegenschaft befindet sich in einer erstklassigen Lage, nur einen Steinwurf von der neu hergestellten Münchner Bundesstraße entfernt. Mit drei Etagen und einem robusten Erhaltungszustand bietet dieses Gebäude eine Fülle von Möglichkeiten für Ihr Geschäftsvorhaben.

Das Erdgeschoss präsentiert sich mit großzügigen Verkaufsräumen, die geschickt in Kundenberatungsbereiche, Büro und einen geräumigen Verkaufsbereich unterteilt sind. Ihre Kunden werden von der leichten Erreichbarkeit und dem einladenden Ambiente begeistert sein. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine optimale Präsentation Ihrer Produkte oder Dienstleistungen.

Für Ihre geschäftlichen Angelegenheiten bietet das Dachgeschoss moderne Büroflächen mit einem offenen Layout, einem angrenzenden Archivraum und Besprechungsmöglichkeiten. Hier können Sie in einer inspirierenden Umgebung effizient arbeiten und Ihr Unternehmen vorantreiben.

Auf der gegenüberliegenden Parkfläche stehen ca. 10 Freiabstellplätze zur Verfügung, um Ihren Kunden und Mitarbeitern eine bequeme Anreise zu ermöglichen.

Die Lage im Erweiterten Wohngebiet bietet zudem die Möglichkeit eines Umbaus in Wohnungen. Nutzen Sie diese Chance, um das Potenzial dieser Liegenschaft voll auszuschöpfen und Ihren unternehmerischen Traum zu verwirklichen.

**Heizung/Warmwasser:** Gas / Boiler

**Übernahme:** ab sofort

**Kaufnebenkosten:**

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft ca. 1,2% vom Kaufpreis zzgl. Barauslagen und

USt.

Der Ordnung halber verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.