Attraktive Erdgeschoss Büro-/Praxisfläche im Neubau Straßwalchen zu mieten!

Objektnummer: 413

Eine Immobilie von Active Agent GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5204 Straßwalchen
Nutzfläche:	168,00 m²
Kaltmiete (netto)	1.932,00 €
Kaltmiete	2.301,60 €
Miete / m²	11,50 €
Betriebskosten:	369,60 €
USt.:	460,32 €

Ihr Ansprechpartner

Mag. Philipp Mayer

Active Agent GmbH
Ullmannstrasse 36/26
1150 Wien

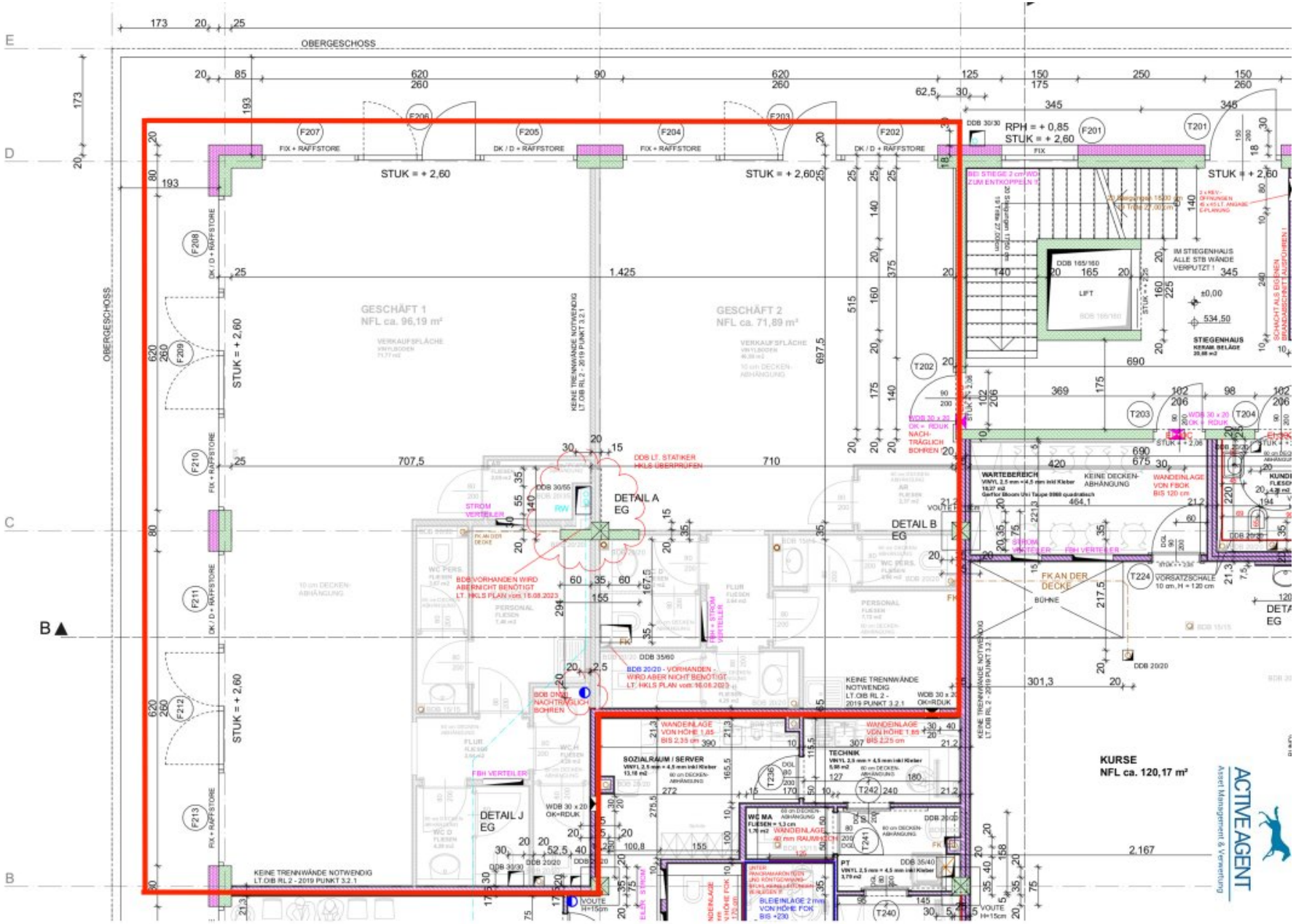
T +43 676 370 60 95

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

L.O.F.T.

L.O.F.T.

L.O.F.T.
L.O.F.T.


OBERGESCHOSS
GESCHÄFT 1
NFL ca. 96,19 m²
GESCHÄFT 2
NFL ca. 71,89 m²
STUK = + 2,60
DETAIL A EG
DETAIL B EG
DETAIL J EG
KURSE
NFL ca. 120,17 m²
ACTIVE AGENT
Asset Management & Verwaltung

Objektbeschreibung

Diese Immobilie in der charmanten Gemeinde Straßwalchen im Herzen des Landes Salzburg bietet mit einer attraktiven Flächengröße von 168 m² den perfekten Rahmen für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Büro, Praxis oder für kreative Projekte. Direkt im Gebäude befinden sich ein Zahnarzt, ein Fitness-Studio, ein Gastronomiebetrieb sowie verschiedene Dienstleister.

Die Kombination aus ländlichem Charme und urbaner Anbindung schafft eine ideale Umgebung für den Standort. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur: in unmittelbarer Nähe finden sich Arztpraxen, Apotheken, Schulen und Kindergärten, sowie Supermärkte und Bäckereien was sich für eine nachhaltige KundInnenfrequenz positiv auswirkt und außerdem auch für MitarbeiterInnen angenehm ist.

Ein gute Verkehrsanbindung ist sowohl per PKW als auch per öffentlichem Nahverkehr (Bus und Bahn) gegeben. Außerdem gibt es direkt am Standort ausreichend Parkplätze sowie E-Tankstellen (Schnellladestationen) vor Ort.

Das neu errichtete Gebäude besticht mit seiner attraktiven und modernen Optik und einer hellen, lichtdurchfluteten Atmosphäre im Innenbereich. Die Räume können nach individuellen Bedürfnissen gestaltet werden wobei Arbeiten wie Innenwände, Bodenkonstruktion-Estrich, HKLS, Sanitär sowie Elektro-Grundausstattung in der Standard BAB inkludiert und Bodenbelag, Leuchtkörper, Klimageräte oder sonstige Sonderwünsche auf Mieterseite zu besprechen sind.

IHRE VORTEILE:

- **Barrierefrei** Fläche mit direktem Zugang
- attraktive Flächengröße
- beste Lage, nahe an der Stadt Salzburg
- sehr gute Erreichbarkeit per PKW und per ÖPNV (Bus und Bahn)
- **neu errichtetes Gebäude** mit modernen, eleganter Optik
- Räume flexibel gestaltbar

- ausreichend **Parkplätze** direkt vor dem Objekt

Wir freuen uns auf Ihren Konzeptvorschlag und stehen für Rückfragen unter +43 676 3706095 Mag. Philipp Mayer gerne zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap