

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



KI-bearbeitet

Objektnummer: 445

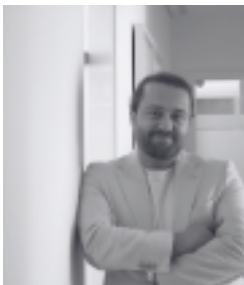
Eine Immobilie von IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Nutzfläche:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * 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

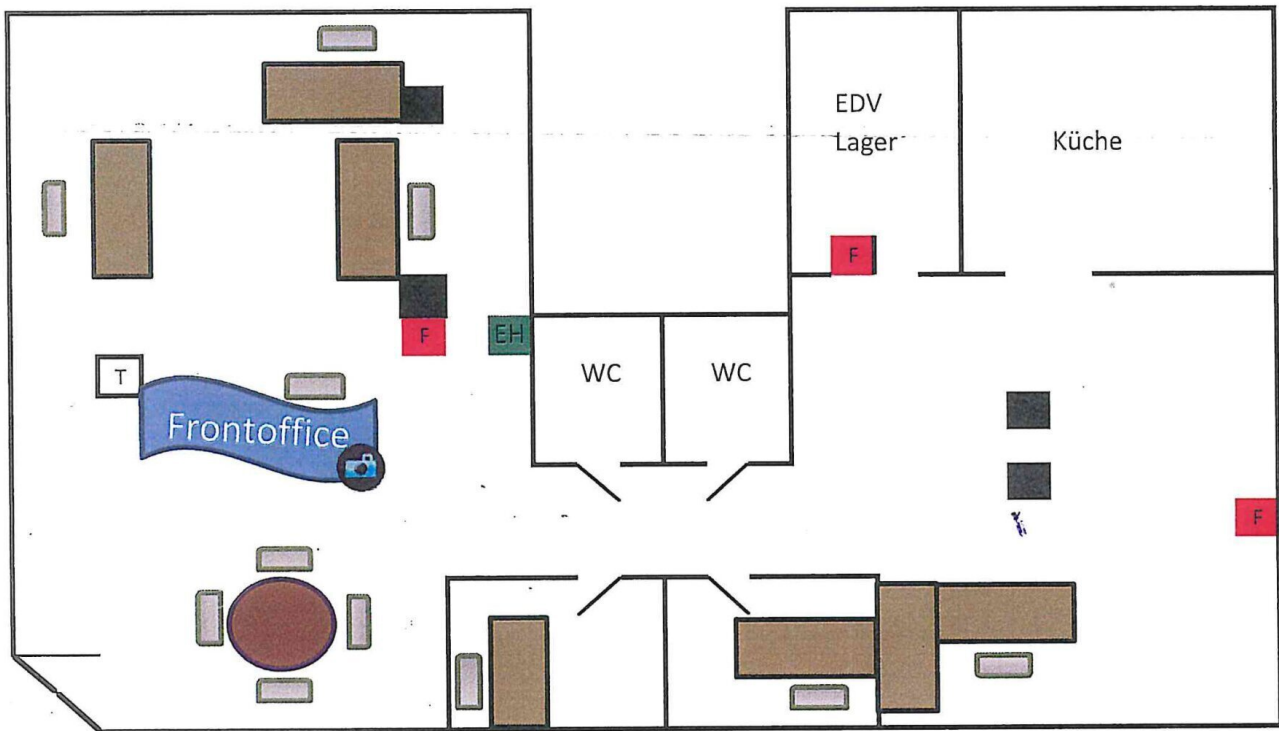
T +43 662 83310233  
H +43 664 88606453

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.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immo-oberndorfer-fazlali.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-oberndorfer-fazlali.service.immo/registrieren/de>

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





## **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.