

Nonntal - Attraktive Büro- bzw. Ordinationsfläche auf zwei Ebenen mit großzügigen Terrassen



Objektnummer: 899

Eine Immobilie von Die Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1997
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	101,02 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Garten:	38,18 m²
Heizwärmebedarf:	C 77,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	570.000,00 €
Betriebskosten:	196,86 €
Heizkosten:	44,27 €
USt.:	48,22 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Edgar Andes

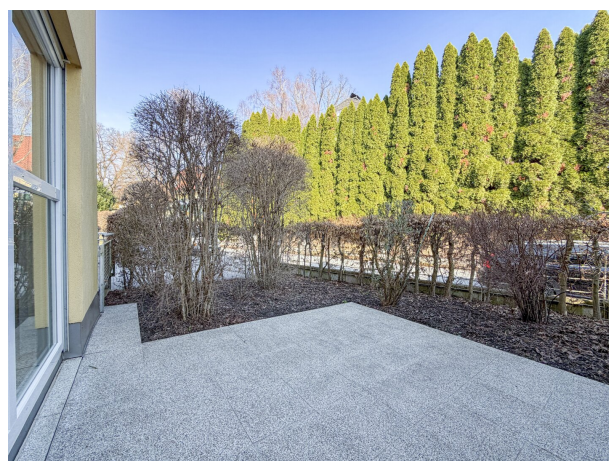
Die Makler GmbH
Nonntaler Hauptstraße 89
5020 Salzburg

T +43 662 82 13 45
H +436645120630









Objektbeschreibung

In ausgezeichneter Lage im beliebten Stadtteil Nonntal präsentiert sich dieses hochwertige Büro auf zwei Ebenen mit einer Gesamtnutzfläche von ca. **101,02 m²**. Die Kombination aus durchdachter Architektur, großzügigen Außenflächen und modernem Ausstattungsstandard schafft ein außergewöhnlich angenehmes Arbeitsumfeld.

Raumkonzept & Highlights

Erdgeschoss & Untergeschoss

Die Büroeinheit erstreckt sich über zwei Ebenen (EG und UG) und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Kanzleien, Arztpraxen, Therapieräume, Agenturen oder Beratungsunternehmen.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige **Lichthof im Untergeschoss mit 26,67 m²**, der für außergewöhnlich viel Tageslicht sorgt und auch die unteren Räumlichkeiten hell und freundlich wirken lässt.

Außenflächen im Erdgeschoss

Zwei Terrassen erweitern den Arbeitsbereich ins Freie und schaffen attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten für Mitarbeiter oder Kunden.

Einer der Terrassen ist ein **Garten mit 38,38 m²** vorgelagert – eine seltene Ergänzung für eine Büroimmobilie.

Ausstattung

- Neu errichtetes, hochwertiges **Badezimmer mit Dusche und WC**
- Moderne, neu installierte **Einbauküche**
- Hochwertige Ausführungsqualität
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Weitere Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Lagen Salzburgs – im Stadtteil Nonntal.

Die Nähe zum **Landesgericht**, zu zahlreichen Rechtskanzleien und Ärzten macht den Standort besonders attraktiv für rechtsberatende, medizinische oder beratende Berufe. Die ausgezeichnete Infrastruktur sowie die gute Erreichbarkeit unterstreichen die Standortqualität zusätzlich.

Es handelt sich um **Wohnungseigentum im Baurecht (bis 2094)** . Der monatliche Baurechtzins beträgt € 227,48 und ist in den Betriebskosten inbegriffen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap