

## **Attraktive Büro- und Lagerflächen in Toplage Elsbethen**



**Objektnummer: 536/2182**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| <b>Art:</b>                  | Halle / Lager / Produktion |
| <b>Land:</b>                 | Österreich                 |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 5061 Elsbethen             |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 938,30 m <sup>2</sup>      |
| <b>Lagerfläche:</b>          | 568,30 m <sup>2</sup>      |
| <b>Bürofläche:</b>           | 370,00 m <sup>2</sup>      |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 8.913,85 €                 |
| <b>Kaltmiete</b>             | 9.814,62 €                 |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 9,50 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 900,77 €                   |
| <b>Heizkosten:</b>           | 684,96 €                   |
| <b>USt.:</b>                 | 2.099,91 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>     |                            |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



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

Diana Aigner Immobilien  
Neutorstraße 19  
5020 Salzburg

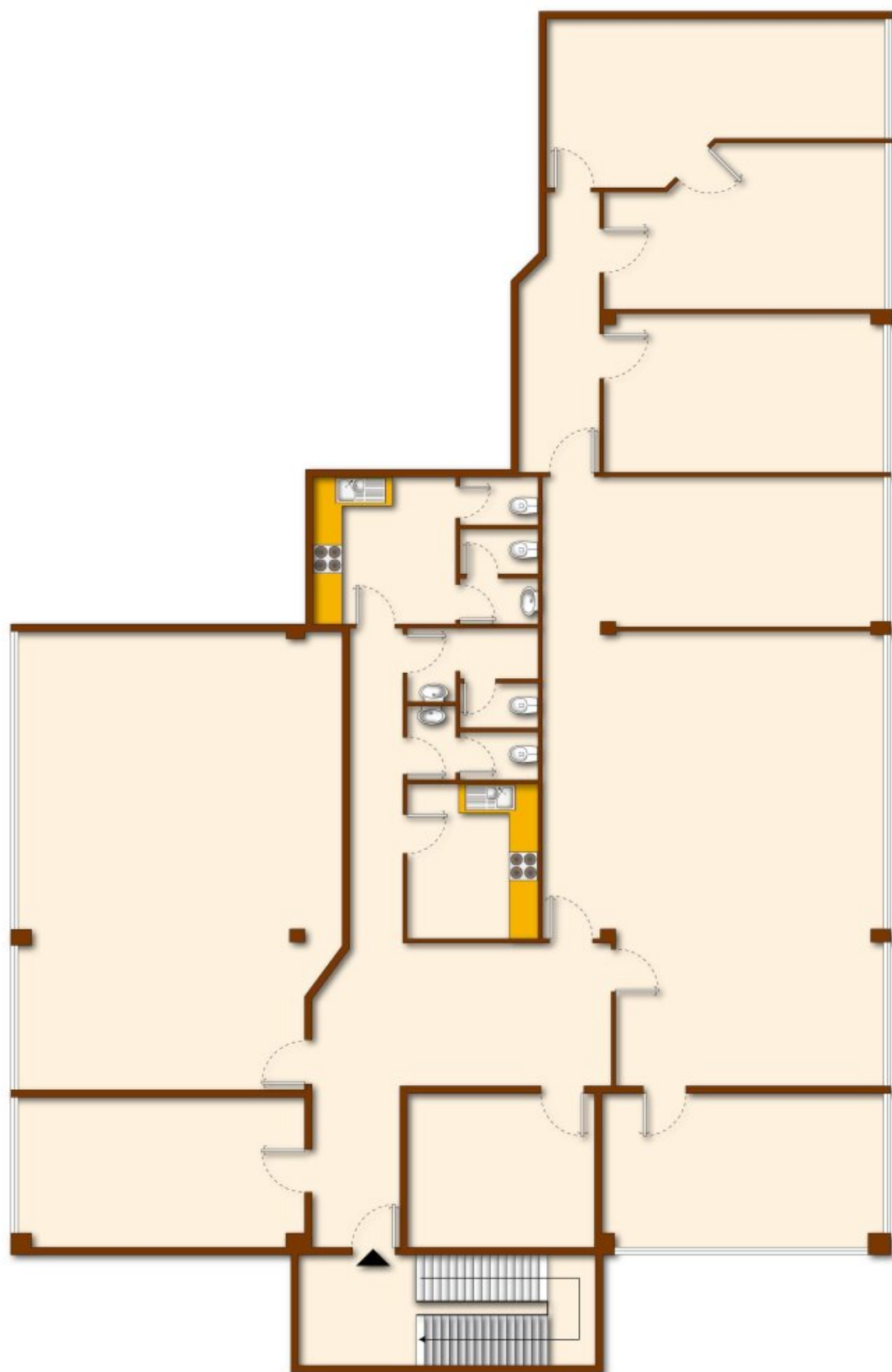
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

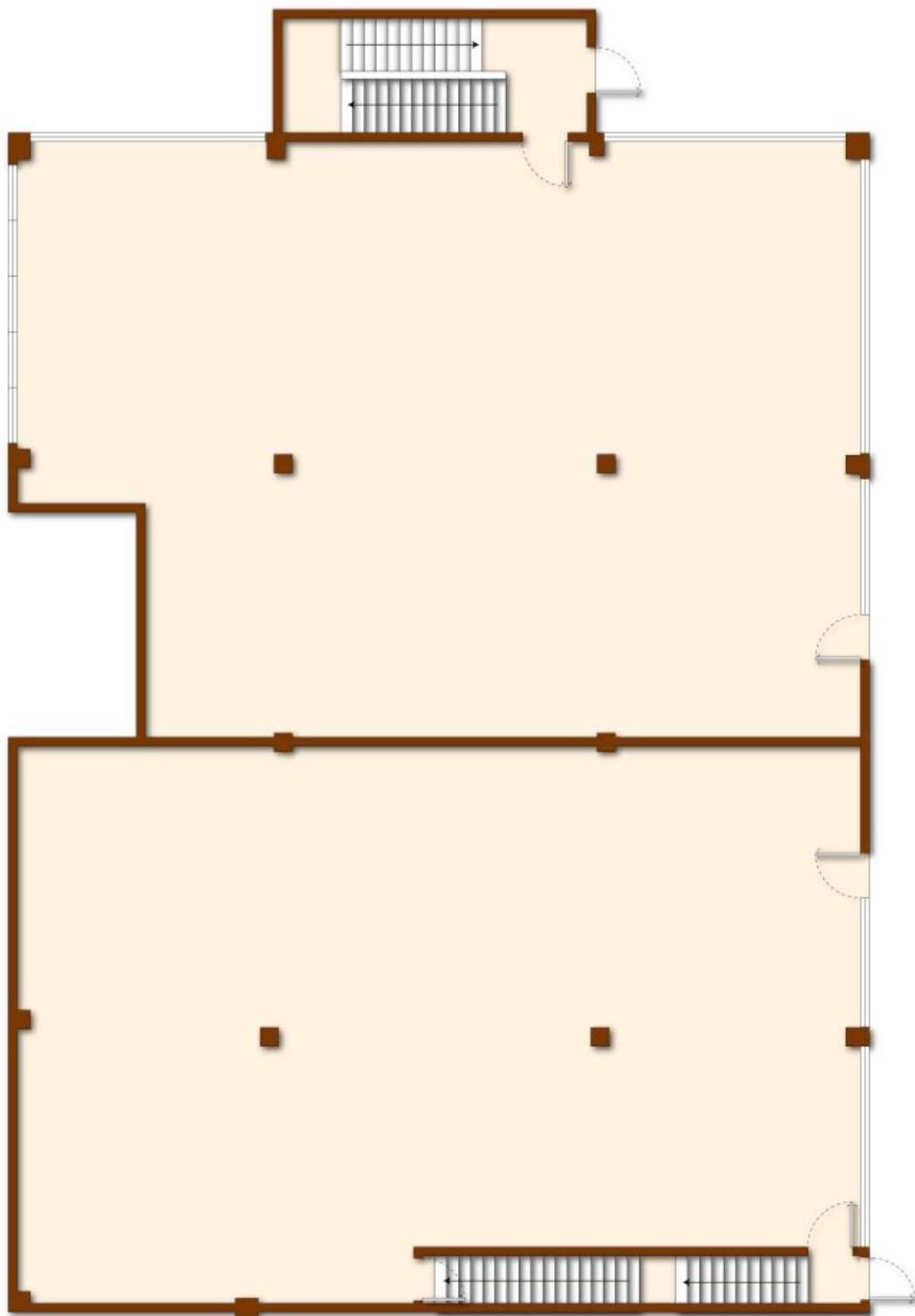












## Objektbeschreibung

In zentraler Lage mit bester Infrastruktur in Elsbethen stehen ab 1.11.2026 diese großzügigen und vielseitig nutzbaren Büro- und Lagerflächen zur Verfügung. Sie bestehen aus einem Büro mit ca. 370 m<sup>2</sup> Nutzfläche, einer Halle mit ca. 505 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie einem separaten Lager mit ca. 63 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die verkehrsgünstige Lage, die mit einer hervorragenden Anbindung an Hauptverkehrsstraßen und Autobahn punktet, ist ein Plus für Unternehmen, die Wert auf effiziente Logistik legen.

### Eckdaten:

- **Gesamtfläche:** ca. 938,30 m<sup>2</sup>
- **Büro:** ca. 370,00 m<sup>2</sup> - umfasst Großraumbüros sowie kleinere Einheiten
- **Halle:** ca. 505,30 m<sup>2</sup>, Hallenhöhe: ca. 4,80 m, 2 Sektionaltore, Lkw-Zufahrt und Umkehrfläche, überdachte Be- und Entladezone
- **Separates Lager:** ca. 63 m<sup>2</sup>
- Pkw-Außenstellplätze vorhanden

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.500m

Klinik <3.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.500m



Universität <1.500m  
Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <7.000m

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.