

**Attraktives Multi-Office-Objekt in Toplage Urstein Nord –
Showrooms, Büros & Betriebswohnung & Dachterrasse &
Lager**



Objektnummer: 2163

Eine Immobilie von MK Immobilienreuhänder Mustafa Korkmaz

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5412 Puch bei Hallein
Nutzfläche:	709,39 m ²
Gesamtfläche:	969,00 m ²
Heizwärmebedarf:	22,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,57

Ihr Ansprechpartner

MSc. Mustafa Korkmaz

MK Immobilienreuhänder Mustafa Korkmaz
Alpenstraße 18
5020 Salzburg

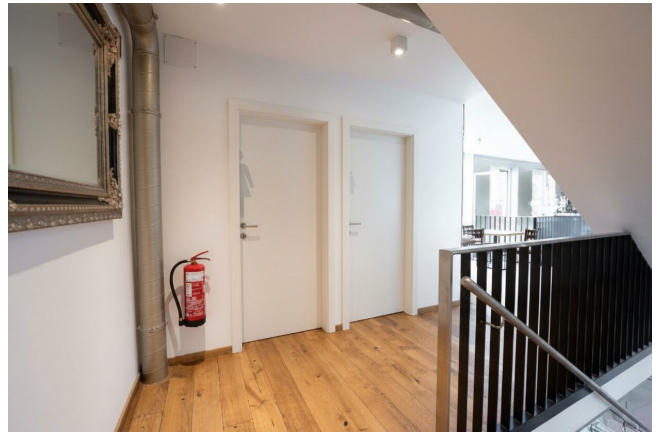
T +43 662 225311
H +43 676 898 525 500

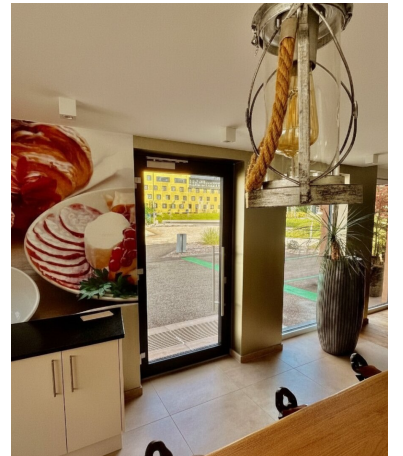
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Objektbeschreibung

Das moderne Multi Office Objekt im Gewerbegebiet Urstein Nord in 5412 Puch bei Salzburg überzeugt durch seine repräsentative Architektur, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine ausgezeichnete Lage. Das Gebäude erstreckt sich über vier Etagen und bietet bis zu 13 eigenständige Einheiten mit Flächen zwischen etwa 32 m² und 172 m². Die individuell kombinierbaren Bereiche eignen sich ideal für Büros, Praxen, Studios, Showrooms oder andere gewerbliche Nutzungen. Ergänzt wird das Angebot durch Lagerflächen, PKW Stellplätze sowie eine Dachterrasse als attraktiver Aufenthaltsbereich.

Ein besonderer Vorteil ist die strategische Sichtlage. Werbeflächen im Dachbereich auf Autobahnseite sowie eine rund 30 m² große Fläche im Zufahrtsbereich sorgen für hohe Sichtbarkeit und einen starken Werbewert. Im Erdgeschoss und Zwischengeschoss befindet sich ein repräsentativer Showroom mit etwa 85 m² und Besprechungsbereich. Zusätzlich steht eine Gastronomieeinheit mit eigenem Eingang zur Verfügung, die als Café oder Kommunikationsbereich genutzt werden kann.

Die Lage bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung. Das Objekt liegt zwischen zwei Anschlussstellen der A10 Tauernautobahn und ist über die Halleiner Landesstraße optimal erreichbar. Die deutsche Staatsgrenze ist nur etwa fünf Minuten entfernt, gleichzeitig bestehen direkte Verbindungen in Richtung Italien und Kroatien. Direkt vor dem Gebäude befindet sich die Bushaltestelle Puch Urstein FH mit den Linien 160 und 165, zudem ist die S Bahn fußläufig erreichbar.

Auch die Umgebung überzeugt durch hohe Lebensqualität. Der Salzach Rad und Rundweg verläuft direkt beim Objekt und die Salzburger Altstadt ist in rund 20 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Das Objekt eignet sich ideal für Start ups, Agenturen und wachsende Unternehmen ebenso wie für Showroom, Atelier oder Concept Store Konzepte. Auch für Investoren und internationale Käufer bietet der Standort durch seine Flexibilität, Sichtbarkeit und Grenznähe ein attraktives langfristiges Entwicklungspotenzial.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap