

**Attraktive Gewerbeimmobilie in Toplage, Salzburg  
Maxglan - 139m<sup>2</sup>, gelegen im EG; angenehmes Raum- und  
Arbeitsklima; mit Grün- sowie Parkflächen direkt vor dem  
Haus**



Gewerbeimmobilie in Toplage, Salzburg Maxglan - gelegen im EG; angenehmes Raum- und Arbeitsklima; mit Grün- sowie Parkflächen (c) CL-Immogroup, [www.cl-immogroup.at](http://www.cl-immogroup.at)

**Objektnummer: 5342**

**Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	139,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	139,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	139,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 86,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,21
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.390,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.598,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	208,50 €
<b>Heizkosten:</b>	67,50 €
<b>USt.:</b>	333,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

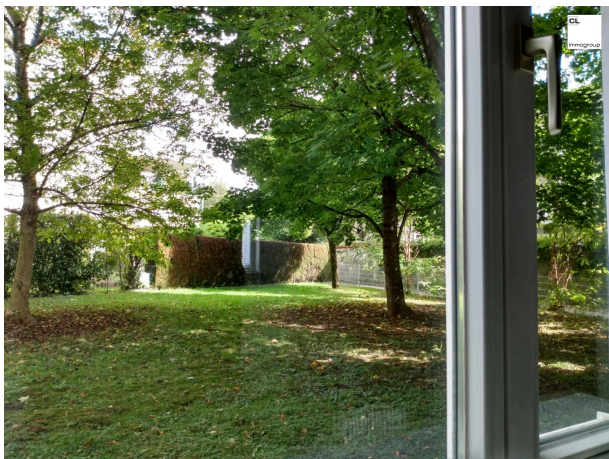
## Ihr Ansprechpartner

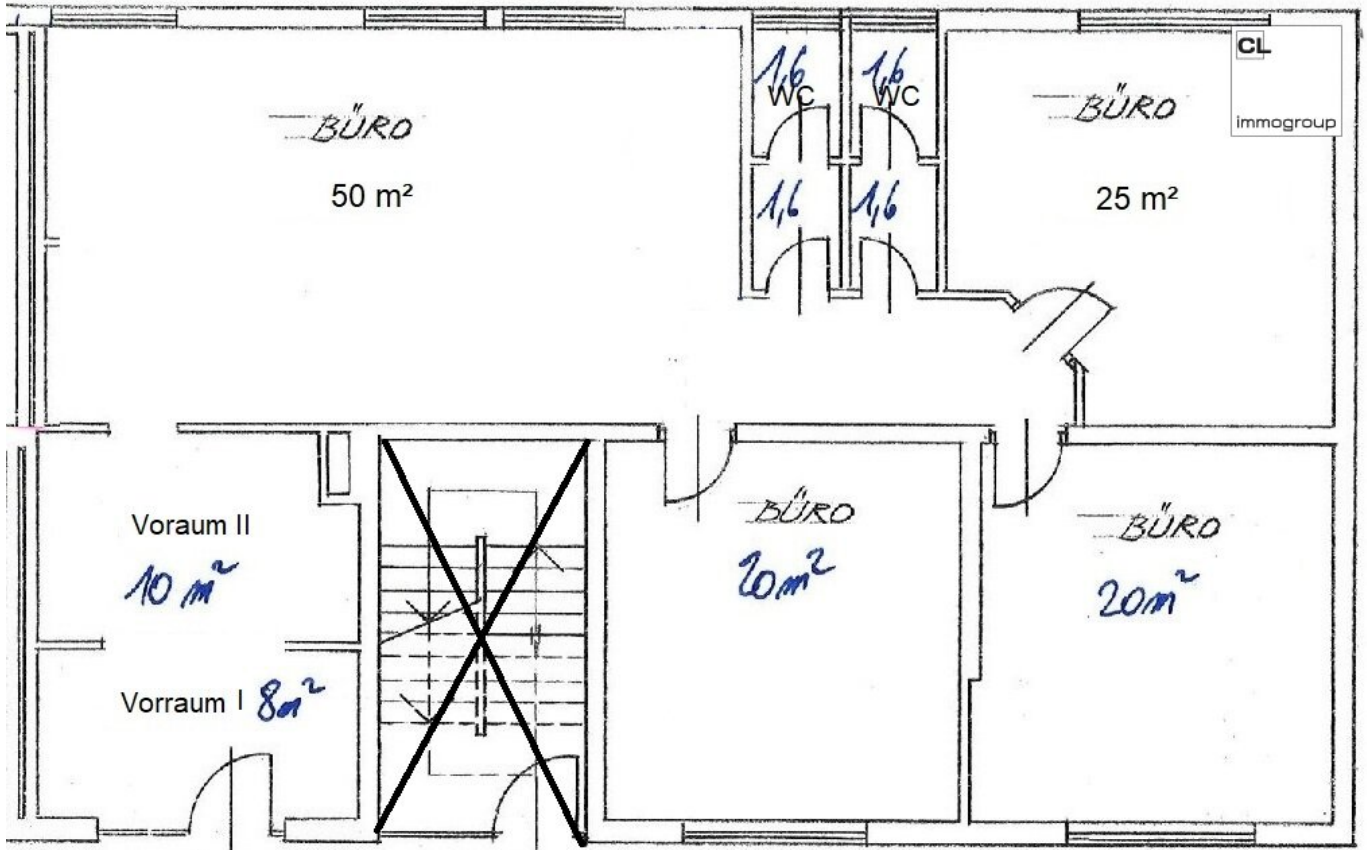


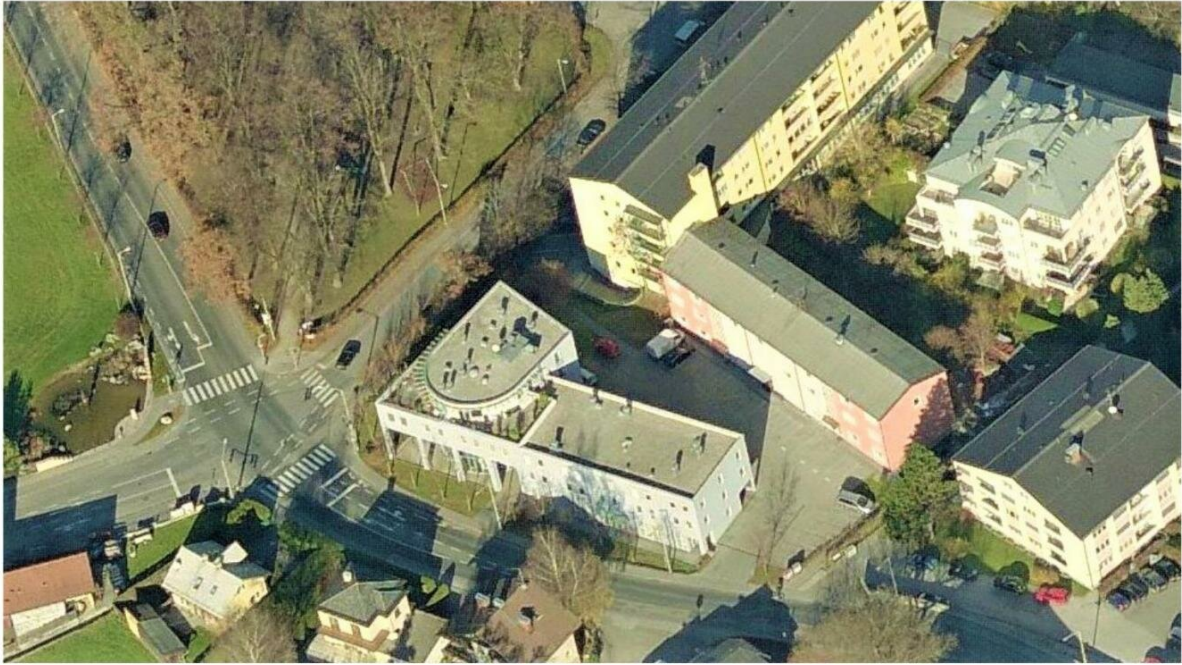
**Mag. Clemens Wonisch**

CL-immogroup GmbH  
Rainerstraße 12









## Objektbeschreibung

**Attraktive, großzügige Gewerbeimmobilie (Büro) mit ca. 139 m<sup>2</sup> Nutzfläche in Top-Lage** nahe Maxglaner Hauptstraße; der schön angelegte Huemer Park ist nur wenige Meter entfernt.

**Zusätzlich zeichnet sich diese Gewerbeimmobilie aus durch:** Grünflächen/Garten vor den nordostseitigen Fenstern; KFZ-Parkplätze vor dem Haus (südwestseitig, Innenhof) vorhanden und nach Bedarf anmietbar. Angenehmes Raum- und Arbeitsklima durch hohe Räume (die Raumhöhe beträgt fast 3 m) und Fenster in den ruhig gelegen, schönen Garten mit altem Baumbestand. Ausrichtung des Büros: SSW Fenster Richtung Innenhof; NNO Richtung Garten.

Die in Summe ca. 139m<sup>2</sup> Bürofläche bieten optimale Entfaltungsmöglichkeiten; anmietbar - zu **günstigem Mietpreis** - ab **sofort!**

Die Nutzfläche ist **erweiterbar auf in Summe ca. 300m<sup>2</sup>** - durch zusätzliche Anmietung der Bürofläche des unmittelbar angrenzenden EG-Büros mit knapp 160m<sup>2</sup>. --> [Büro EG](#).

Zusätzliche Vorteile: **bis zu 9 Pkw-Stellplätze** - gelegen unmittelbar vor dem Büro - zumietbar (€ 65,-- bis € 70,-- netto/Stellplatz; nach Verfügbarkeit). Neue Küche in den Hauptraum integriert. **Neuwertige, schöne Holzparkettböden**. (Die Fotos zeigen zT noch den Teppichboden vor der Renovierung.)

Leichte Erreichbarkeit über **Autobahn und Bundesstraße; Flughafennähe! Öffentliche Verkehrsmittel (Bus-Linien [8, 10, 21, 22 27](#))** sowie erreichbar zu Fuß, per Fahrrad, E-Scooter u. dgl.

Einkaufsmöglichkeiten in der nahen Maxglaner Hauptstraße, weiters vielfältige Gastronomie (von preiswerten Mittagsgesellschaften und Cafes bis zur Spitzengastronomie) in unmittelbarer Umgebung.

*Wir sind Ihnen gerne bei der Stellung eines Mietanbotes behilflich!*

*Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber können nur Anfragen mit vollständiger Angabe von Name, Adresse, Email-Adresse und Telefonnummer bearbeitet werden.*

*Angaben nach bestem Wissen, basierend auf den Informationen des Abgebers, jedoch ohne Haftung und Gewähr.*

*Angebot/Angaben dieses Inserates unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung (u. -vermietung) vorbehalten.*

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.