

**Attraktive Gewerbeimmobilie in guter Lage in Maxglan;
EG-Lage, ca. 160m²; angenehmes Raum- und
Arbeitsklima!**



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

Objektnummer: 9881

Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Zustand:	Modernisiert
Nutzfläche:	157,00 m ²
Bürofläche:	157,00 m ²
Zimmer:	4,50
WC:	2
Stellplätze:	9
Heizwärmebedarf:	D 86,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,21
Kaltmiete (netto)	1.665,90 €
Kaltmiete	1.832,57 €
Betriebskosten:	166,67 €
Heizkosten:	83,33 €
USt.:	383,18 €
Provisionsangabe:	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

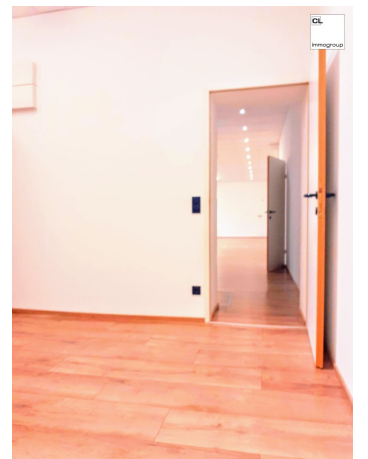


Mag. Clemens Wonisch

CL-immogroup GmbH
Rainerstraße 12
5310 Mondsee

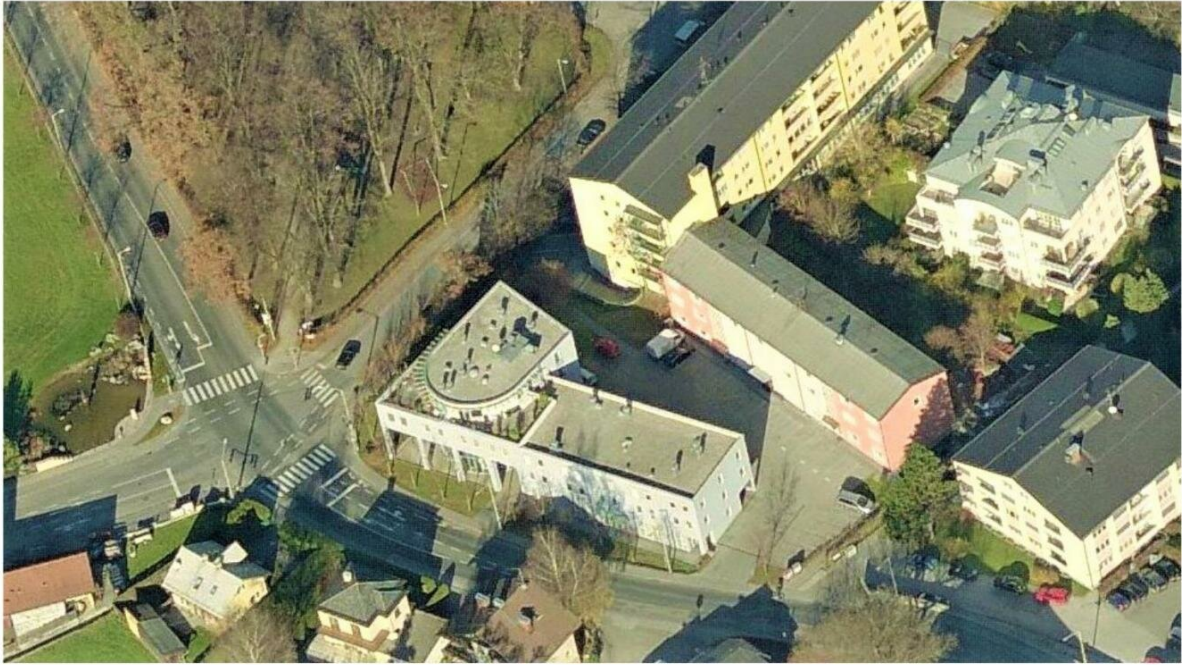












Objektbeschreibung

Großzügige, attraktive Gewerbeimmobilie in Top-Lage nahe Maxglaner Hauptstraße; der schön angelegte Huemer Park ist nur wenige Meter entfernt.

Fußböden 2022 erneuert!

Angenehmes Raum- und Arbeitsklima ermöglichen die hohen Räume (Raumhöhe fast 3 m) sowie die Fenster in den großen, parkanlangenhlichen Garten mit schönem Baumbestand!

Aktuell 4 Büroräume, 1 Küche, 1 Diele, 2 getrennte WCs.

Parkplätze vor dem Haus (südwestseitig, Innenhof) vorhanden und zusätzlich anmietbar.

Die BK sind - da kein Aufzug im Gebäude vorhanden ist - sehr niedrig. Infolge guter Dämmung des Hauses sind auch die Heizkosten gering.

Sonnenschutz vorhanden: an der Fensterinnenseite bei den gartenseitig gelegenen Fenstern (vertikale Lamellen); innen (vertikale Lamellen) und außen (Jalousien) bei den Richtung Innenhof gelegenen Fenstern.

Der Garten ist Teil der Liegenschaft, jedoch nicht der Allgemeinnutzung zugänglich - Sie können die Ruhe der Grünoase vor Ihren Bürofenstern also ungestört genießen..

Raumaufteilung (s. auch Plan/Skizze):

- Büroraum #1: 60m² (weitere Unterteilung/en möglich);
- Büroraum #2 ("Sekretariat"): 27m²;
- Büroraum #3: 25m²;
- Büroraum #4: 20m²;
- Küche ("Teeküche"): 12m² (mit Kühlschrank, Geschirrspülmaschine, Cerankochfeld, Backrohr);
- 2 separate WCs, jeweils 3,2m² (mit Waschbecken);
- Diele/Eingangsbereich: 8m²
- Eingangsbereich/Windfang: 5m²

Quadratmeterangaben sind ca.-Angaben.

Die in Summe **ca. 157 m²**-Bürofläche bietet nahezu grenzenlose Entfaltungsmöglichkeiten, ist auch als Lagerfläche nutzbar - und **anmietbar ab sofort!**

Die Nutzfläche ist **erweiterbar auf in Summe ca. 300m²** - durch zusätzliche Anmietung der Bürofläche des unmittelbar angrenzenden EG-Büros im selben Haus mit knapp 140m². -->

Büro EG.

Ideal geeignet für Gemeinschaftsbüro/s, Großraumbüro. Nicht möglich: Vereinslokal; Gastronomie.

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 Mittagsgesamten und Cafes bis zur Spitzengastronomie) in unmittelbarer Umgebung.

Ausrichtung des Büros in natura: SSW Fenster Richtung Innenhof; NNO Richtung Garten. Die Raumaufteilung ist der Skizze und dem Plan zu entnehmen; die Küche ist möbliert (Kästen; Ceran-Kochfeld, Backrohr; Abwasch), das Büro ist im Übrigen unmöbliert, auch sind keine Säulen oder dgl. in den Räumen aufgestellt.

Parkplätze vor dem Haus vorhanden und anmietbar, Kosten € 70,-- netto/Monat. Dzt. sind **9 Stk.** verfügbar. Gesamtkalkulation und -anbot möglich!

Besichtigung gerne, zeitlich flexibel möglich - auf Anfrage.

Wir sind Ihnen auch gerne bei der Stellung eines Mietanbotes behilflich! Befristung des Mietvertrages auch auf drei oder fünf Jahre möglich.

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.

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.