

**Attraktive Gewerbeimmobilie in guter Lage in Maxglan;  
EG-Lage, ca. 160m<sup>2</sup>; 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](http://www.cl-immogroup.at)

**Objektnummer: 9881**

**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>	Modernisiert
<b>Nutzfläche:</b>	157,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	157,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	9
<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>	1.665,90 €
<b>Kaltmiete</b>	1.832,57 €
<b>Betriebskosten:</b>	166,67 €
<b>Heizkosten:</b>	83,33 €
<b>USt.:</b>	383,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Clemens Wonisch**

CL-immogroup GmbH  
Rainerstraße 12  
5310 Mondsee

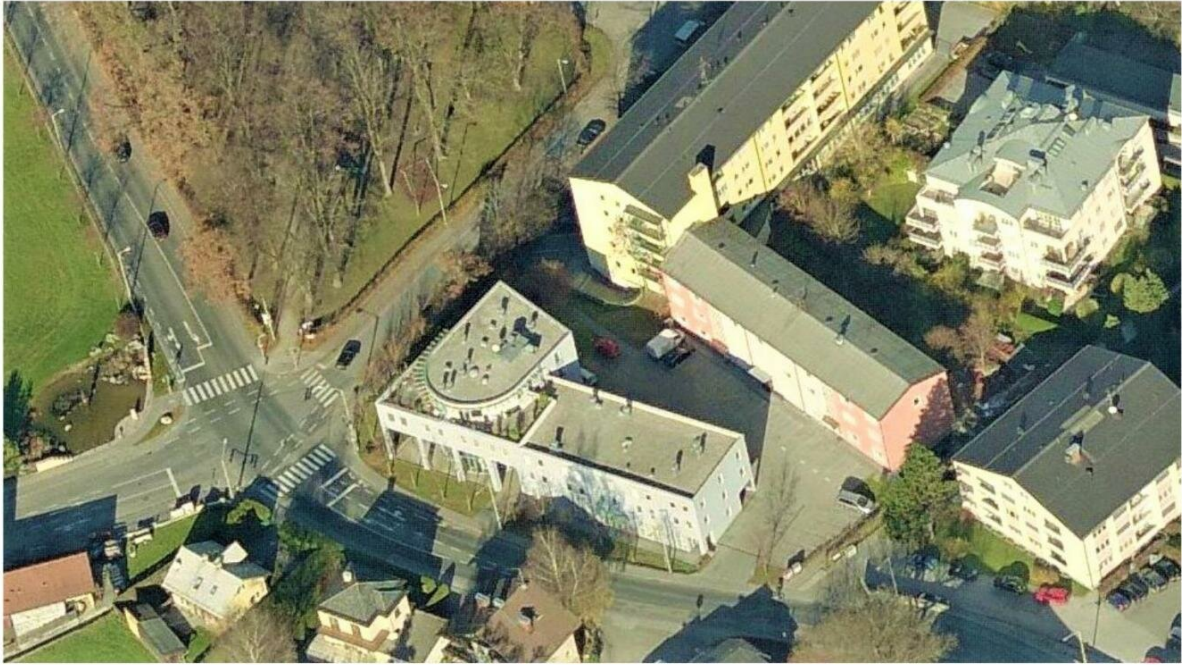














## Objektbeschreibung

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

Quadratmeterangaben sind ca.-Angaben.

Die in Summe **ca. 157 m<sup>2</sup>**-Bürofläche bietet nahezu grenzenlose Entfaltungsmöglichkeiten, ist auch als Lagerfläche nutzbar - und **anmietbar ab sofort!**

Die Nutzfläche ist **erweiterbar auf in Summe ca. 300m<sup>2</sup>** - durch zusätzliche Anmietung der Bürofläche des unmittelbar angrenzenden EG-Büros im selben Haus mit knapp 140m<sup>2</sup>. -->

## 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 Mittagsgeschichten 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.