

## **Büro -/Geschäftslokal im Andräviertel mieten**



**Objektnummer: 531/1726**

**Eine Immobilie von Grosschädl Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Nach_vereinbarung
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	124,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	124,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 85,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,56
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.603,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.202,01 €
<b>Betriebskosten:</b>	599,01 €
<b>USt.:</b>	440,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Laufzeitabhängig, max. 3 Bruttomonatsmieten (Gesamtmiete+Nebenkosten) zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julia Grosschädl**

Grosschädl Immobilien GmbH



**G**  
**Grossschädl Immobilien**  
GmbH

**Ihr  
Gewerbeimmobilienmakler  
in Salzburg**

**Vermieten © Verkaufen  
Bewerten © Baurecht**

**Profitieren Sie von unserem Netzwerk**

f i in

MITGLIED IM **IMMOBILIEN** **ÖVI**

**G**  
Grossschädl Immobilien

A QR code is located in the bottom right corner of the advertisement.

# Objektbeschreibung

## Lage des Geschäfts/Bürolokales

zentrale Stadtlage Nahe der Andräkirche im beliebten Andräviertel, Nahe dem Tourismushotspot Mirabellgarten.

Sehr gute Infrastruktur vorhanden.

Im Umfeld befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs und Gastroeinrichtungen sowie zahlreiche Ämter und Behörden.

Optimale Verkehrserschließung auf Grund der Tiefgarage Mirabellplatz, diverser Bus-Haltestellen im Nahbereich und Hauptbahnhof in Gehdistanz.

## Allgemeines zur Gewerbeimmobilie

3-Zimmer-Büro /Geschäftslokal

Es handelt sich um ein im Erdgeschoß des Wohn- und Geschäftshauses gelegenes Geschäftslokal/Büro, das lange Jahre als Büro genutzt wurde.

## Größe/Aufteilung der Immobilie

ca. 124 m<sup>2</sup> - überwiegend Großraumcharakter mit einer Kochnische, 2 separaten WC's und 1 Abstellraum

zzgl. 2 Kellerabteile mit je ca. 5 m<sup>2</sup>, zzgl. 1 PKW-Stellplatz

## Miete

€ 1.603,-- mtl. netto inkl. Keller, PKW-Stellplatz

## Betriebs/Heizkostenkonto inkl. Warmwasser

€ 599,01 mtl. netto

## Energieeffizienz

HWB: 85 fGEE: 1,56

## Übergabe

ab 01.07.2025 bzw. nach Vereinbarung

**Interessiert? Für weitere Informationen zu diesem Objekt fordern Sie einfach unser**



## **Exposè an.**

Ähnliche Objekte finden Sie auch auf unserer Homepage: • [www.grosschaedl-immo.at](http://www.grosschaedl-immo.at)

**Details erhalten Sie gerne über unsere Kanzlei wir bitten jedoch um Verständnis, dass wir Anfragen, auf Grund der Sorgfalts- und Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, nur mit Angabe der Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.**

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap