

## **Einzigartiges Arbeitsambiente: Büro mit Galerie und Terrassen in Salzburg Süd mieten**



**Objektnummer: 531/1738**

**Eine Immobilie von Grosschädl Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5082 Grödig
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,66
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.750,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.125,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	14,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	375,00 €
<b>USt.:</b>	425,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

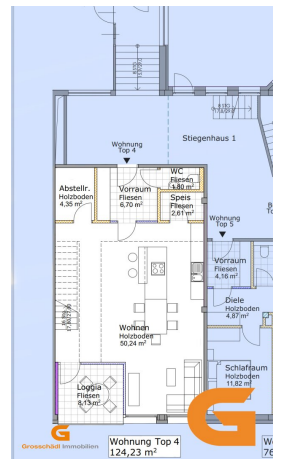
Laufzeitabhängig, max. 3 Bruttomonatsmieten (Gesamtmiете+Nebenkosten) zzgl. 20% USt.

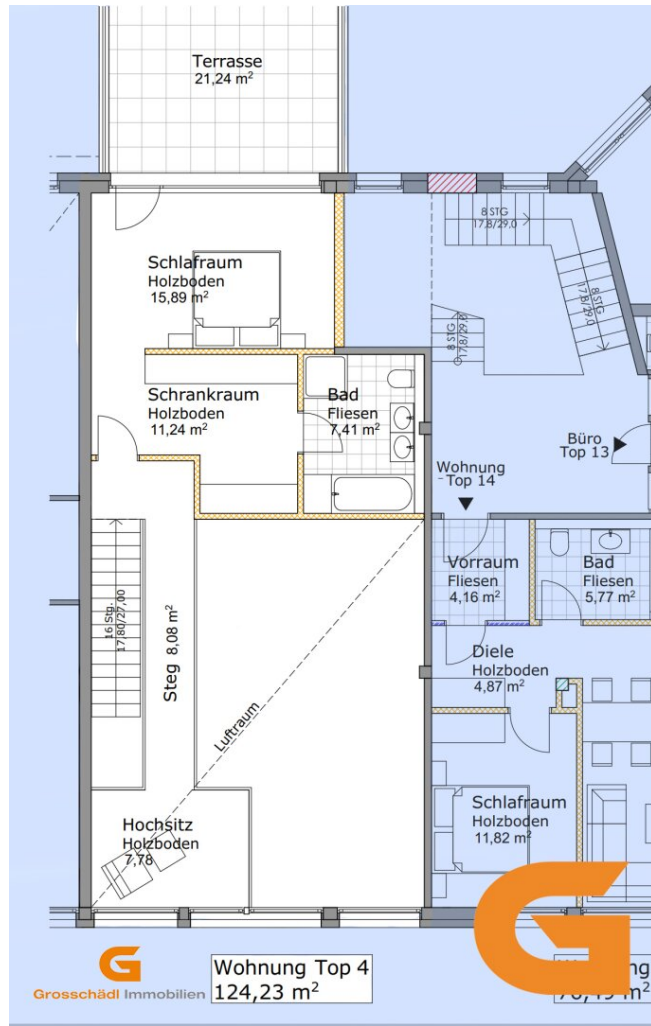
## Ihr Ansprechpartner



**Julia Grosschädl**







**G**  
**Grosschädl Immobilien**  
GmbH

**Ihr**  
**Gewerbeimmobilienmakler**  
**in Salzburg**

**Vermieten ● Verkaufen**  
**Bewerten ● Baurecht**

**Profitieren Sie von unserem Netzwerk**

MITGLIED IM **IMMOBILIENRING** **ÖVI**

**f** **ig** **in**

**G**  
**Grosschädl Immobilien**

# Objektbeschreibung

## Lage

Am südlichen Stadtrand von Salzburg, in naturnaher Ruhelage, direkt im Grünen, mit einem beeindruckenden Blick auf die Natur und den Untersberg gelegen.

Dieser Standort verspricht Ihnen eine zeitgemäße Work-Life Balance und eine repräsentative Lage für Kunden- und Patientenkontakte.

## Arbeiten in Salzburg Süd - Allgemeines zum Projekt

Hier entstehen ca. 7 stylische Büro- und Ordinationsflächen im Ausmaß von ca. 62 m<sup>2</sup> - ca. 340 m<sup>2</sup> zzgl. Außenflächen, in modernem Arbeitsumfeld.

Weitere Einheiten auf Anfrage verfügbar!

## Vermietbare Fläche Maisonette-Galerie Büro Top 4

im EG + OG im Ausmaß von ca. 125 m<sup>2</sup>

Galerie, 2 separate Terrassen und vieles mehr!

## Kosten

### Miete

€ 1.750,-- mtl. netto

Nachdem es sich um ein Bauvorhaben mit noch änderbaren Flächen handelt, sie die Preise vorläufig als Richtwerte zu verstehen.

### Betriebskostenpauschale

€ 375,-- mtl. netto inkl. Heizkosten

## Parken - E-Ladestation möglich

2 kostenpflichtige PKW-Außenabstellplätze möglich

## Bezug

ab 01.10.2025 bzw. nach Vereinbarung

**Interessiert? Für weitere Details zu diesem Objekt fordern Sie einfach unser Exposé 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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap