

**Helles, schönes und zentral gelegenes 45m<sup>2</sup> Büro im  
Andräviertel (Salzburg Stadt); 2 Räume (+Abstellraum,  
Vorzimmer, WC)**



Helles, schön und zentral gelegenes 45m<sup>2</sup> Büro im Andräviertel (Salzburg Stadt); 2 Räume (+Abstellraum, Vorzimmer, WC), (c) CL-immogroup, [www.CL-immogroup.at](http://www.CL-immogroup.at)

**Objektnummer: 14552**

**Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Nutzfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 72,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	540,00 €
<b>Kaltmiete</b>	660,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,00 €
<b>Heizkosten:</b>	45,00 €
<b>USt.:</b>	141,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Mietvertragsgebühr (Abgabe) ist vom Mieter zu tragen.

### Provisionsangabe:

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Clemens Wonisch**



CL  
immogroup



CL  
immogroup



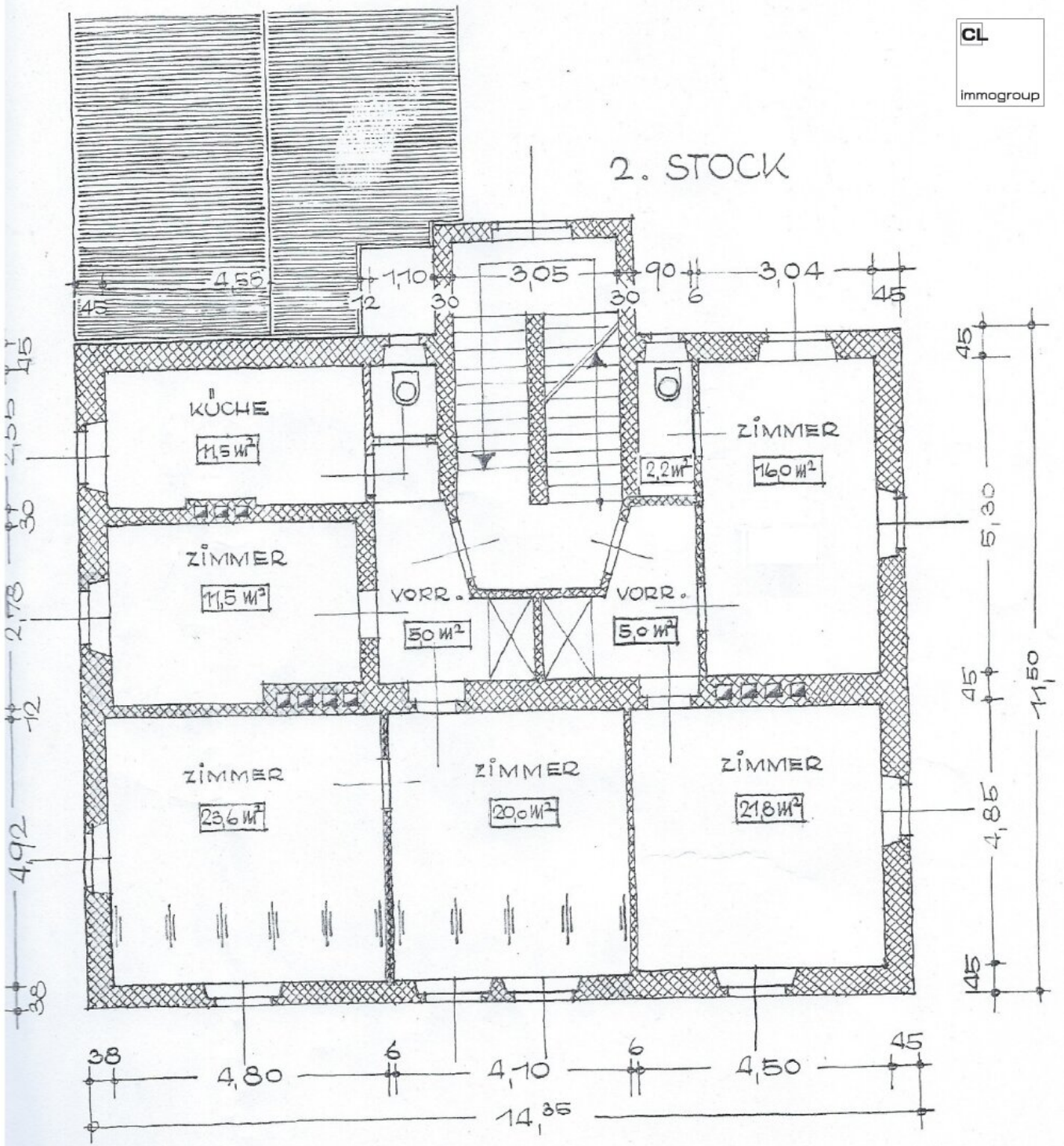
CL  
immogroup



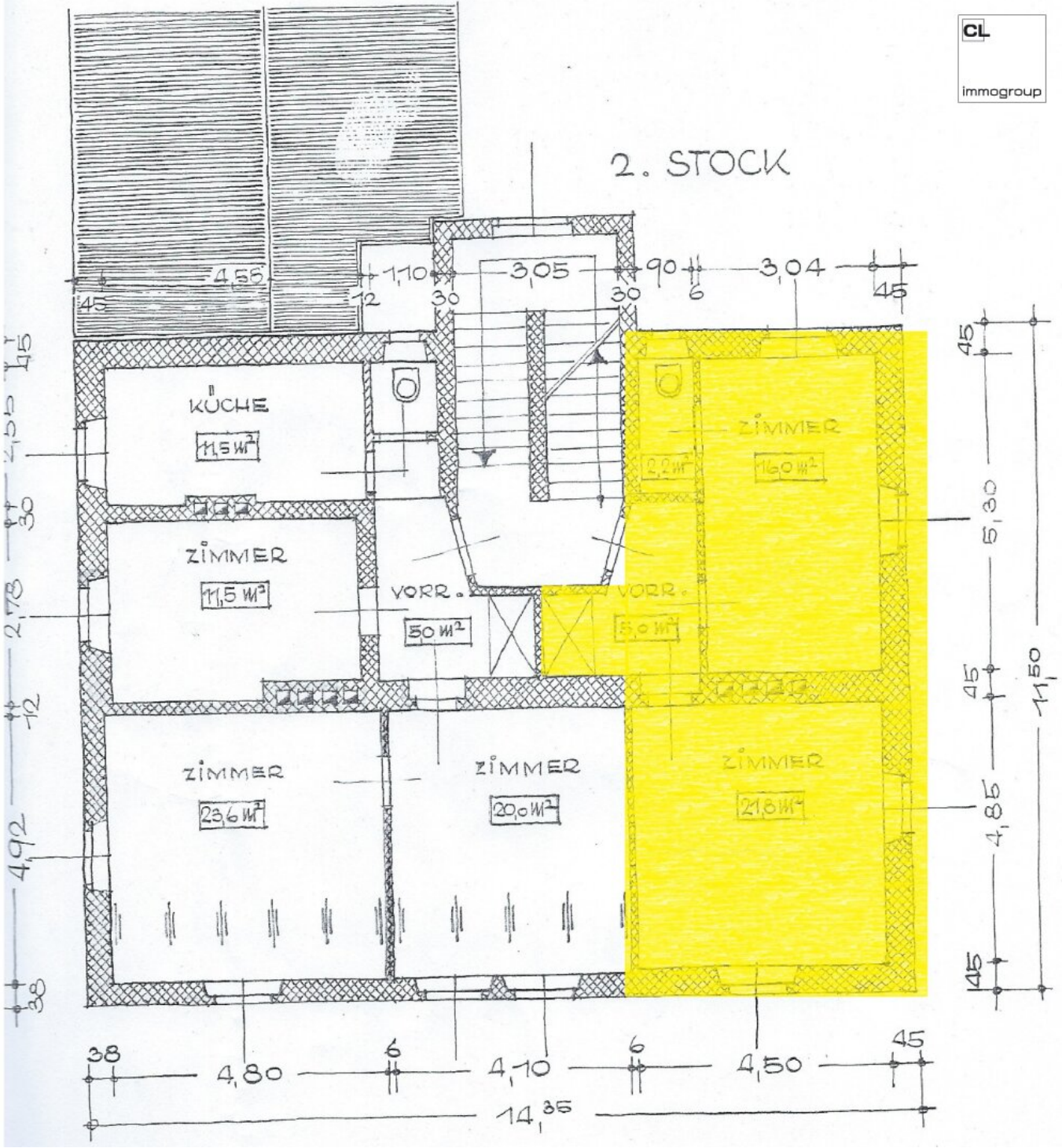




2. STOCK



2. STOCK





## Objektbeschreibung

**Helles, schön und zentral gelegenes Büro im Andräviertel (Salzburg Stadt);** 2 Räume (+Abstellraum, Vorzimmer, WC) mit **Parkettboden, hohen Räumen** und ca. 45m<sup>2</sup> Nutzfläche, gelegen im 2. Stock eines Gründerzeithauses in der Paracelsusstraße.

**Optimale Infrastruktur:** Behörden, Hotels, Kongresshaus, Paracelsus-Kurhaus sowie die Salzburger Altstadt sind fußläufig erreichbar; weiters: Geschäfte, Märkte (Schranne bei Andräkirche; Markt in der Franz-Josef-Straße), Parks (zB Dr.-Hans-Lechner-Park, Mirabellgarten), angesagte Gastgärten und Bars, innovative Theater und andere renommierte Kultureinrichtungen sowie vielfältige Sporteinrichtungen (Tennisplätze, Fitness-Studios, Turnvereine).

**Auch ideal** gelegen für Spaziergänge zum/im nahen Mirabellgarten mit Kurgarten; oder zB auf den idyllischen Kapuzinerberg.

**Autobahnanschluss** Nord sowie **Hauptbahnhof** (Bahn, S-Bahn, Fern-/Busse) sind nur wenige Minuten entfernt; **Bushaltestellen** Paracelsusstraße/Weitmoserstraße (Buslinie 21) sowie Gabelsbergerstraße (Buslinie 12) in unmittelbarer Nähe.

**2 Räume zentral begehbar**, ebenso der Abstellraum; WC separat, von einem der beiden Haupträume begehbar.

**Parkplätze** direkt vor dem Haus vorhanden und zumietbar, Kosten ca. € 85,-- zzgl. 20% USt. Kein Aufzug vorhanden; nicht barrierefrei.

*Übersicht monatliche Kosten: Miete € 540,-- zzgl. 20% USt.; BK € 120,-- zzgl. 20% USt.; Heizkosten (Fernwärme) € 45,-- zzgl. 20% USt. In Summe **netto € 705,--**. Zzgl. 20% Ust = € **846,-- inkl. 20% USt.***

*Betriebs- und Heizkosten sind Akontierungen, die von der Hausverwaltung vorgeschrieben - und jährlich abgerechnet - werden; in den Betriebskosten(akontierungen) nicht enthalten sind die individuellen Verbrauchskosten, insbes. Kosten für Strom, Telefon, Internet und dergleichen.*

**Besichtigung** zeitlich flexibel möglich! Wir sind Ihnen auch gerne bei der Stellung eines **Mietanbotes** behilflich!

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber können **nur Anfragen per E-Mail/von dieser Website** 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. Insbes. Quadratmeterangaben und Maße sind ca.-Angaben. Angebot/Angaben dieses Inserates unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung und -vermietung vorbehalten.*

*Die Provisionshöhe beträgt 2 Brutto-MM zzgl. 20% USt. Der Mietvertrag ist - wie alle schriftlichen Mietverträge bei Gewerbeobjekten - zudem (beim zuständigen Finanzamt) zu vergebühren. Wir sind Ihnen gerne bei der Vergebührung behilflich. Details sind dem Exposé-Begleittext und Informationsblatt zu entnehmen.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.