

# Loftartiges Büro mit angeschlossenem Lagerbereich in Schallmoos



Außenansicht E6

**Objektnummer: 50504096**

**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Bürofläche:</b>	276,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 78,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,32
<b>Gesamtmiete</b>	4.593,89 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.044,69 €
<b>Kaltmiete</b>	3.828,24 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	735,06 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rainer Kutschera**

ÖRAG Immobilien West GmbH  
Franz-Josef-Str. 15  
5020 Salzburg

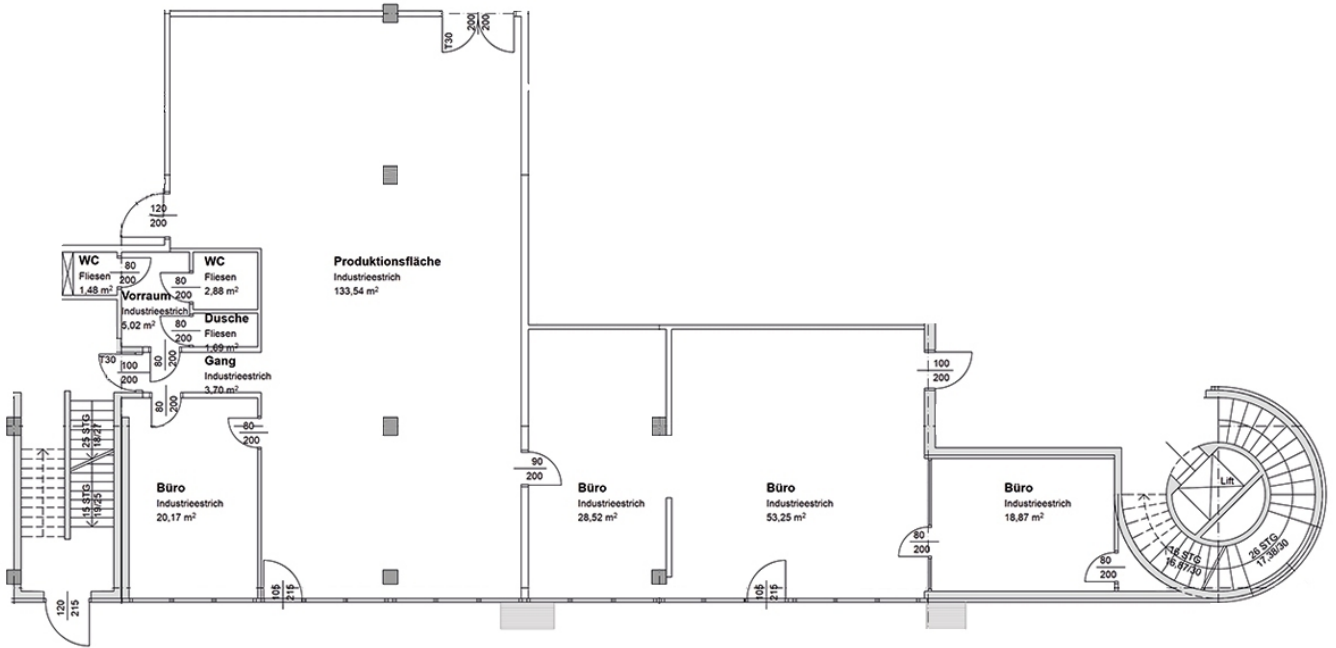
T +43 662 877 666 - 0 4366287766621

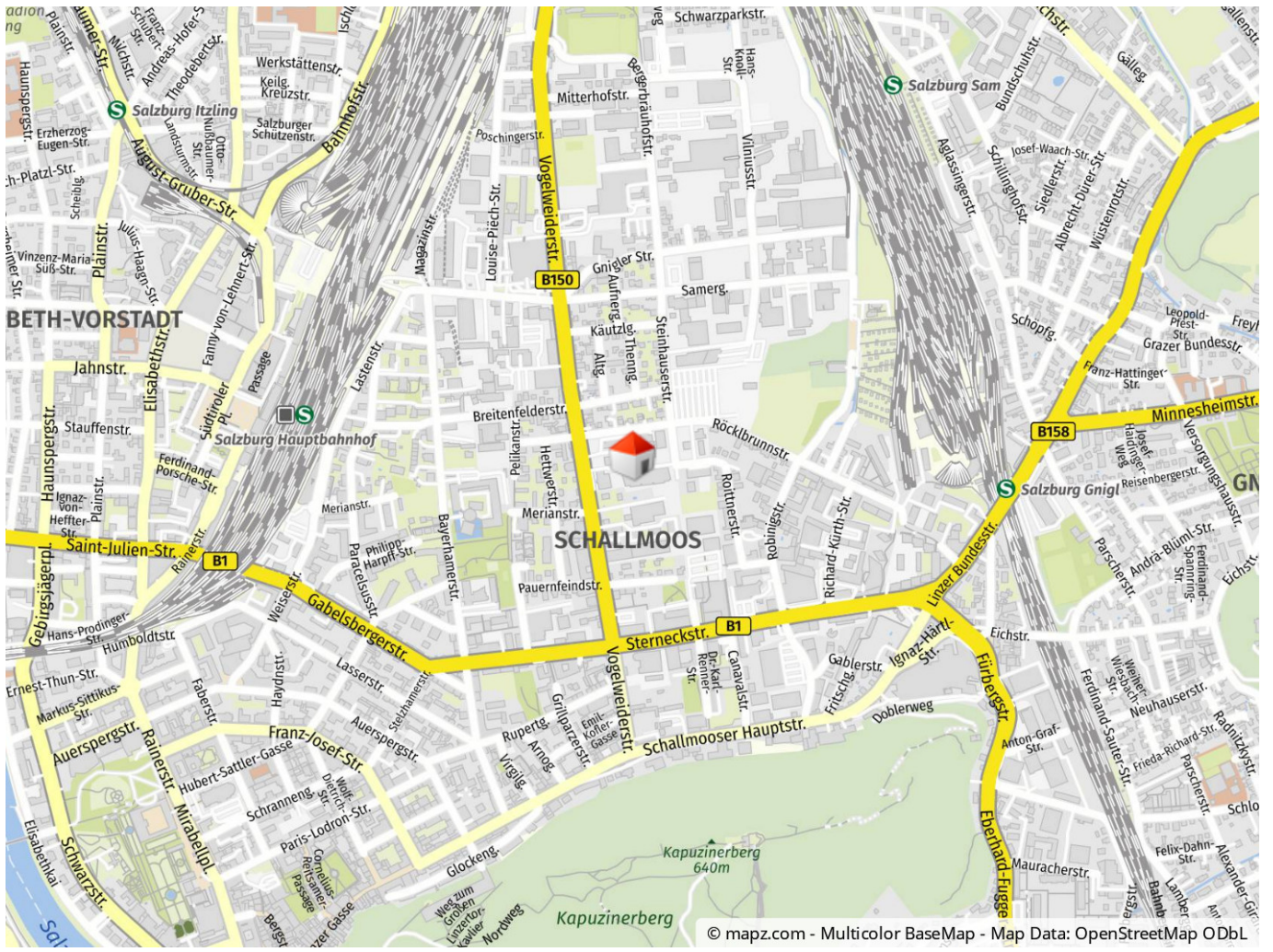














## Objektbeschreibung

Loftartiges Büro mit angeschlossenen Lagerbereich in Schallmoos, Stadt Salzburg zu mieten. Der Gewerbepark Vogelweiderstraße wurde im Jahre 1996 errichtet und mit dem Salzburger Architekturpreis ausgezeichnet. Das Gebäude weist eine Nutzfläche von ca. 6.350 m<sup>2</sup> auf und besteht aus Lagerhallen, Produktions- und Ausstellungsflächen, hochwertigen Büroeinheiten und Mitarbeiterwohnungen. Das Gebäude liegt in zweiter Reihe zur Vogelweiderstraße. Die Autobahnauffahrt Salzburg Nord der A1 ist in wenigen Minuten erreichbar. Die Büroeinheit samt angeschlossener Lagereinheit befindet sich im Erdgeschoß an der Südseite des Gebäudes. Die Räumlichkeiten zeichnen sich durch eine überdurchschnittliche Raumhöhe und große Fensterfronten aus. Das Büro verfügt über eine Klimaanlage. Derzeit ist die Raumaufteilung loftartig: es gibt 2 große Büroräume, 1 kleines Büro und eine durch eine Glaswand abgetrennte Kleinküche. Die integrierte Lagerfläche hat direkten Zugang zum Lastenlift 2 und die entsprechende, vorgelagerte Laderampe an der Gebäudenordseite. Durchgangsbreiten sind ausgelegt auf die Benutzung mittels Palettenhubwägen und dem Format Europalette. Eine WC-Einheit (getrennt in Damen- und Herren-WC) und eine Mitarbeiterdusche ergänzen das Raumangebot. Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme und eigenem Verbrauchszähler. Diese Kosten werden von Salzburg AG direkt dem Mieter vorgeschrieben. Bei Bedarf können 2 PKW-Abstellplätze im Freien à € 60 zzgl. 20% USt. monatlich und 4 TG-Abstellplätze à € 75 + BK zzgl. 20% USt. monatlich angemietet werden. Der Ordnung halber wird festgehalten, dass ÖRAG Immobilien West als Doppelmakler tätig ist und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Vermieter als Hausverwalter sowie aus regelmäßigen geschäftlichen Verbindungen hat.