

## **STAND ALONE | Geschäftsfläche mit Büro | ELIXHAUSEN**



**Objektnummer: 426**

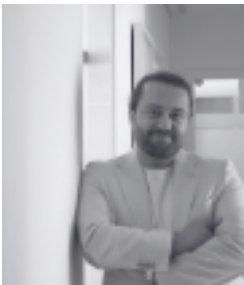
**Eine Immobilie von IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5161 Elixhausen
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Verkaufsfläche:</b>	445,43 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	276,73 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	24
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 61,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,83
<b>Kaltmiete (netto)</b>	7.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	7.850,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	850,00 €
<b>USt.:</b>	1.570,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

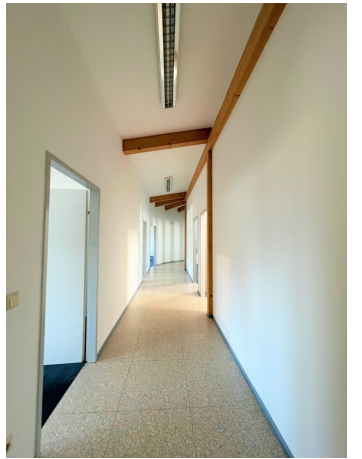


**Siawash Fazlali, MSc**

IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH  
Fürbergstraße 42A  
5020 Salzburg

T +43 662 833102





## Objektbeschreibung

**Repräsentative Geschäfts- und Büroflächen in sehr guter Frequenzlage in Elixhausen.**

Mit über **20.000 Fahrzeugen** am Tag ist dies eine der **meist frequentiertesten Straßen** Salzburgs.

Dieses einzigartige Objekt teilt sich wie folgt:

### **EG:**

- Verkaufsfläche: 375,66 m<sup>2</sup>
- Werkstatt: 37,59 m<sup>2</sup>
- Büro: 14,67 m<sup>2</sup>
- Windfang: 9,06 m<sup>2</sup>
- AR: 5,00 m<sup>2</sup>
- WC: 3,45 m<sup>2</sup>
- **Gesamt: 445,43 m<sup>2</sup>**

### **OG:**

- Gang 51,71 m<sup>2</sup>
- EDV-Raum 12,71 m<sup>2</sup>
- Büro 1 25,44 m<sup>2</sup>
- Büro 2 25,44 m<sup>2</sup>
- Büro 3 31,08 m<sup>2</sup>
- Büro 4 51,80 m<sup>2</sup>
- Büro 5 29,00 m<sup>2</sup>
- AR 8,62 m<sup>2</sup>
- Konferenzraum 19,46 m<sup>2</sup>
- Küche 15,04 m<sup>2</sup>
- WC-Herren 3,21 m<sup>2</sup>
- WC-Damen 3,21m<sup>2</sup>
- **Gesamt 276,73m<sup>2</sup>**

Das **EG** und **OG** können auch ggf. getrennt angemietet werden.

Zusätzlich kann eine **Fläche** von etwa **88m<sup>2</sup> inkl. 2 Parkplätze** angemietet werden. Diese Fläche dient derzeit als Lager, kann jedoch auch zum **Büroausbau** dienen.

**24 Parkplätze** stehen der Einheit für Kunden und Mitarbeitern zur Verfügung.

### **Mietvertragsdauer:**

nach Vereinbarung - langfristiges Mietverhältnis erwünscht.

Ein Spar, Restaurant sowie eine Tankstelle bilden die Nachbarschaft und garantieren so eine rege Geschäftstätigkeit im Umfeld.

### **Sonstiges:**

Bitte beachten Sie:

Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namens und der Kontaktdaten des jeweiligen Interessenten bearbeiten können.

Sämtliche hier gemachte Angaben sind lediglich unverbindliche Vorinformationen, erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Insbesondere kann es sich bei gegenständlichen Angaben um von uns nicht auf Richtigkeit und/oder Vollständigkeit geprüfte Angaben von Dritten handeln, für welche wir ausdrücklich keine Haftung übernehmen. Sämtliche Angebote sind freibleibend. Irrtum und Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <4.000m  
Post <500m  
Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap