

## Markante Bürofläche an der Alpenstraße zur Miete



Büro

**Objektnummer: 50504676\_6**

**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>	1991
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Gesamtfläche:</b>	7.765,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	971,67 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	180
<b>Gesamtmiete</b>	18.772,67 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	11.660,04 €
<b>Kaltmiete</b>	15.643,89 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	3.983,85 €

## Ihr Ansprechpartner



### Rainer Kutschera

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

T +43 662 877 666 - 0 4366287766621  
H +43664 88 71 07 33

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















©Backbone Art Deutschland GmbH



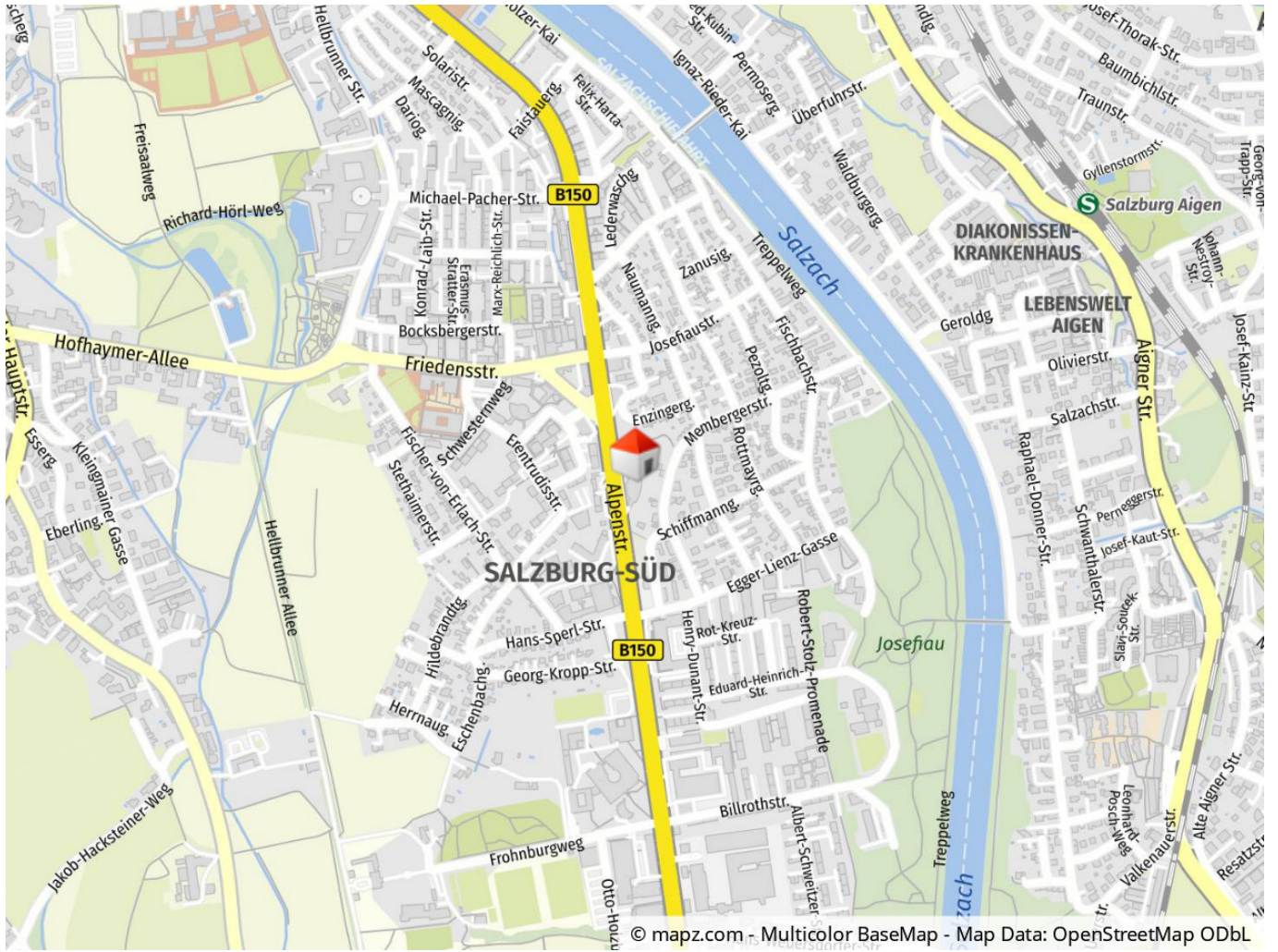
©Backbone Art Deutschland GmbH



©Backbone Art Deutschland GmbH









## Objektbeschreibung

Architektonisch bedeutende Büroflächen mit ca. 971 m<sup>2</sup> - 5020 Salzburg, zu mieten Die in den Jahren 1990/91 erbaute Immobilie, zeichnet sich durch ihre klare Formensprache aus und erfüllt die aktuellen Anforderungen an Raumaufteilung und Ausstattung. Das Gebäude bietet Büroflächen, die sich über mehrere Etagen erstrecken und damit flexible Raumlösungen ermöglichen. Jede Etage ist mit einer Raumhöhe von bis zu 4,5 Metern gestaltet, was eine großzügige und offene Arbeitsatmosphäre schafft. Durch die intelligent platzierten Fenster wird ein optimales Gleichgewicht zwischen maximalem Tageslicht und minimierter Blendung erreicht. Dies schafft ein optimales Arbeitsumfeld. Dank der sorgsamsten Eigennutzung des Vermieters befindet sich die Liegenschaft in einem gut gepflegten Zustand. Die sorgfältig bewahrten Innenraumelemente verleihen jedem Raum ein einzigartiges Flair und Charakter, das zugleich ein optimales Arbeitsumfeld bietet. Die Infrastruktur des Bürokomplexes umfasst gesamt 180 Garagenplätzen, diverse Lagerbereiche und Technikräume, sowie einen Fernwärmeanschluss und eine Werkstatt. Sicherheit und Komfort werden durch schlüsselkartengeschützte Zugänge, drei Personenaufzüge, eine Brandmelde- und CO-Warnanlage sowie eine effiziente Entlüftungsanlage gewährleistet. Auf dem Flachdach wurde im Jahr 2020 nachträglich eine Photovoltaikanlage zur Energiegewinnung installiert. Eine Glasfaser-Verbindung wird sowohl von der Salzburg AG als auch von A1 bereitgestellt. An der Seite zur Alpenstraße hin ist das Gebäude mit einer verglasten Lärmschutzwand ausgestattet, die das Wohlbefinden der Angestellten während der Arbeitszeit fördert. Die Büroetagen sind effizient gestaltet, mit angeschlossenen Sanitäranlagen, Teeküchen sowie weiteren Gemeinschaftsflächen. Das Foyer im Erdgeschoss dient als repräsentativer Empfangsbereich, während die oberen Etagen neben den Büroflächen auch Besprechungsräume und Terrassen für Pausen und informelle Treffen bieten.

Flächenaufstellung 5. OG ca. 1.017,70 m<sup>2</sup> 4. OG ca. 899,60 m<sup>2</sup> 3. OG ca. 997,60 m<sup>2</sup> 2. OG ca. 895,80 m<sup>2</sup> 1. OG ca. 1.015,60 m<sup>2</sup> EG ca. 535,90 m<sup>2</sup> 1. UG ca. 766,40 m<sup>2</sup> 2. UG ca. 636,60 m<sup>2</sup>

Eine Anmietung ist ab einem Stockwerk möglich. Selbstverständlich können auch Kombinationen angeboten werden. Stellplätze gesamt 180 Stück