

257 m²

Büro- oder Praxisfläche

**IHR NEUER BUSINESS-STANDORT -
MODERN, FLEXIBEL, BESTENS
VERNETZT - SALZBURG GNIGL.**

HARD-FACTS

| | | |
|---------------|-------------------------|--|
| Immobilienart | Büro- oder Praxisfläche | |
|---------------|-------------------------|--|

| | | |
|---------|---------------------------------------|--|
| Adresse | Bachstraße 59, 2. OG 5023 Salzburg | |
|---------|---------------------------------------|--|

| | | |
|---------|--------------------------|--------------------|
| Flächen | Büro- oder Praxisfläche: | 257 m ² |
| | Stellplätze: | 5 Stk. |

| | | |
|-------------|---|--|
| Ausstattung | Personenaufzug Empfangsraum / Garderobe Vier Büros (Möglichkeit für fünf Büros) Zwei getrennte WC-Anlagen Küche (Mikrowelle, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler) / Mitarbeiterraum Akustikdecke Klimaanlage CAT-6-Verkabelung LAN-Anschlüsse LED-Beleuchtung | |
|-------------|---|--|

| | | |
|------------------------------------|------------------|----------------------------|
| Miete & Betriebskosten NETTO | Miete Büro: | EUR 13,00 / m ² |
| | Betriebskosten: | EUR 411,00 / Monat |
| | Stellplätze: | EUR 40,00 / Stellplatz |
| | Kaution: | 3 Bruttomonatsmieten |
| | Gesamtbelastung: | EUR 3.952,00 |

| | | |
|-----------|--|--|
| Anbindung | Autobahnauffahrt Salzburg Nord < 5 min S-Bahn-Station Sam fußläufig < 10 min Bushaltestelle Obus-Linie 10 und 23 in unmittelbarer Nähe Stellplätze vor Objekt vorhanden | |
|-----------|--|--|

| | | |
|---------------|-----------|--|
| Verfügbarkeit | ab sofort | |
|---------------|-----------|--|

Objektbeschreibung

Diese Bürofläche in der Bachstraße 59, 2. OG, in 5023 Salzburg bietet eine Nutzfläche von 257 m² und eignet sich ideal für Unternehmen, die eine moderne und gut angebundene Arbeitsumgebung suchen. Die Ausstattung umfasst einen Personenaufzug, einen Empfangsraum und vier Büroeinheiten, die auf fünf erweitert werden können. Zudem stehen zwei getrennte WC-Anlagen zu Verfügung. Ein kombinierter Mitarbeiterraum mit Küche ist vorhanden, ausgestattet mit Mikrowelle, Backofen, Kühlschrank und Geschirrspüler. Für eine angenehme Arbeitsatmosphäre sorgen eine Akustikdecke, eine Klimaanlage, CAT-6-Verkabelung, LAN-Anschlüsse und LED-Beleuchtung.

Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung: Die Autobahnauffahrt Salzburg Nord ist in weniger als zehn Minuten erreichbar, ebenso die fußläufig gelegene S-Bahn-Station Salzburg Sam. In unmittelbarer Nähe befinden sich Bushaltestellen der Obus-Linien 10 und 23. Stellplätze sind vor dem Objekt verfügbar.

Die Miete beträgt EUR 13,00 / m², die Betriebskosten inklusive Heizung belaufen sich auf EUR 411,00 / Monat. Fünf Stellplätze können für EUR 40,00 / Stück angemietet werden, wodurch sich eine Gesamtbelastung von EUR 3.952,00 / Monat ergibt. Die Kautionsentspricht 3 Bruttomonatsmieten.

Diese Immobilie überzeugt durch moderne Ausstattung, die strategisch günstige Lage und die exzellente Verkehrsanbindung. Sie ist ebenso ideal für Unternehmen, die Wert auf eine professionelle und komfortable Arbeitsumgebung legen.

LAGE

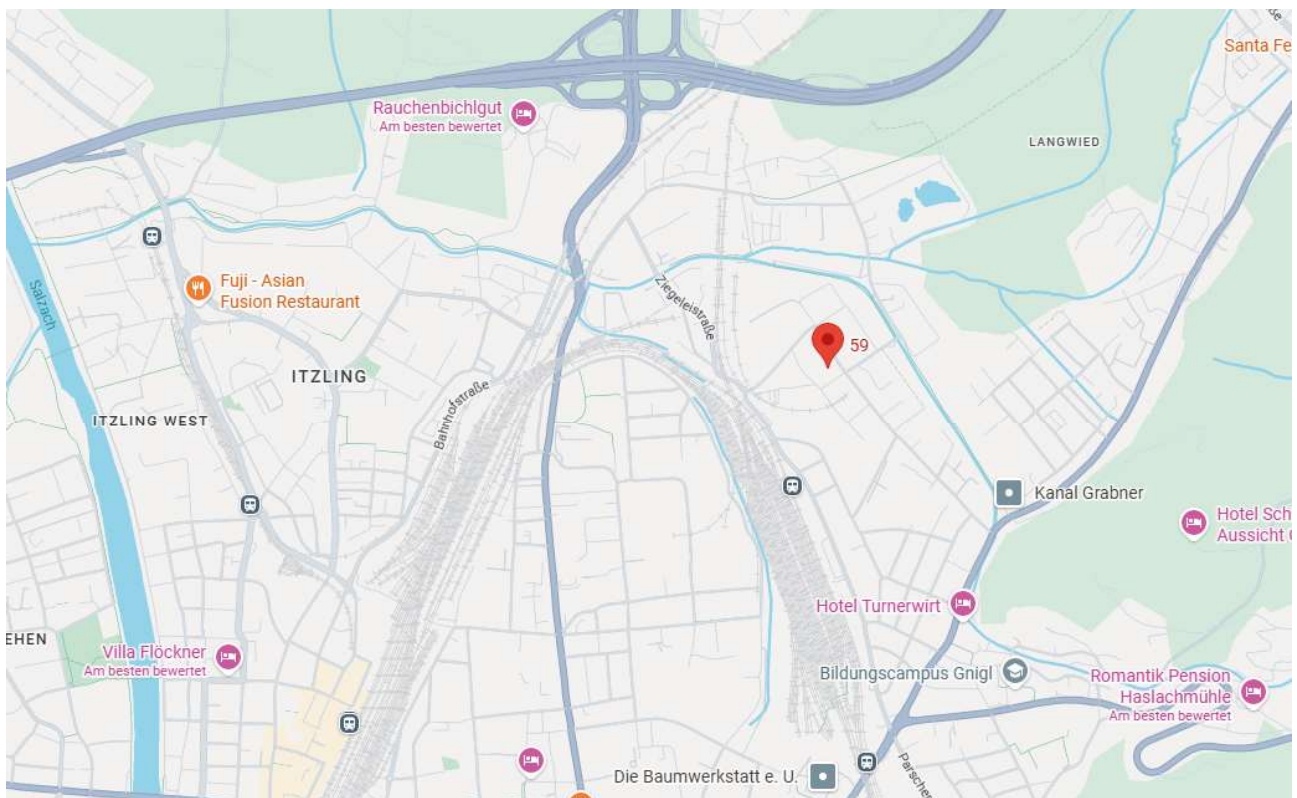
Makrolage

Die Bachstraße 59, 5023 Salzburg befindet sich nordöstlich der Altstadt im Stadtteil Gnigl.

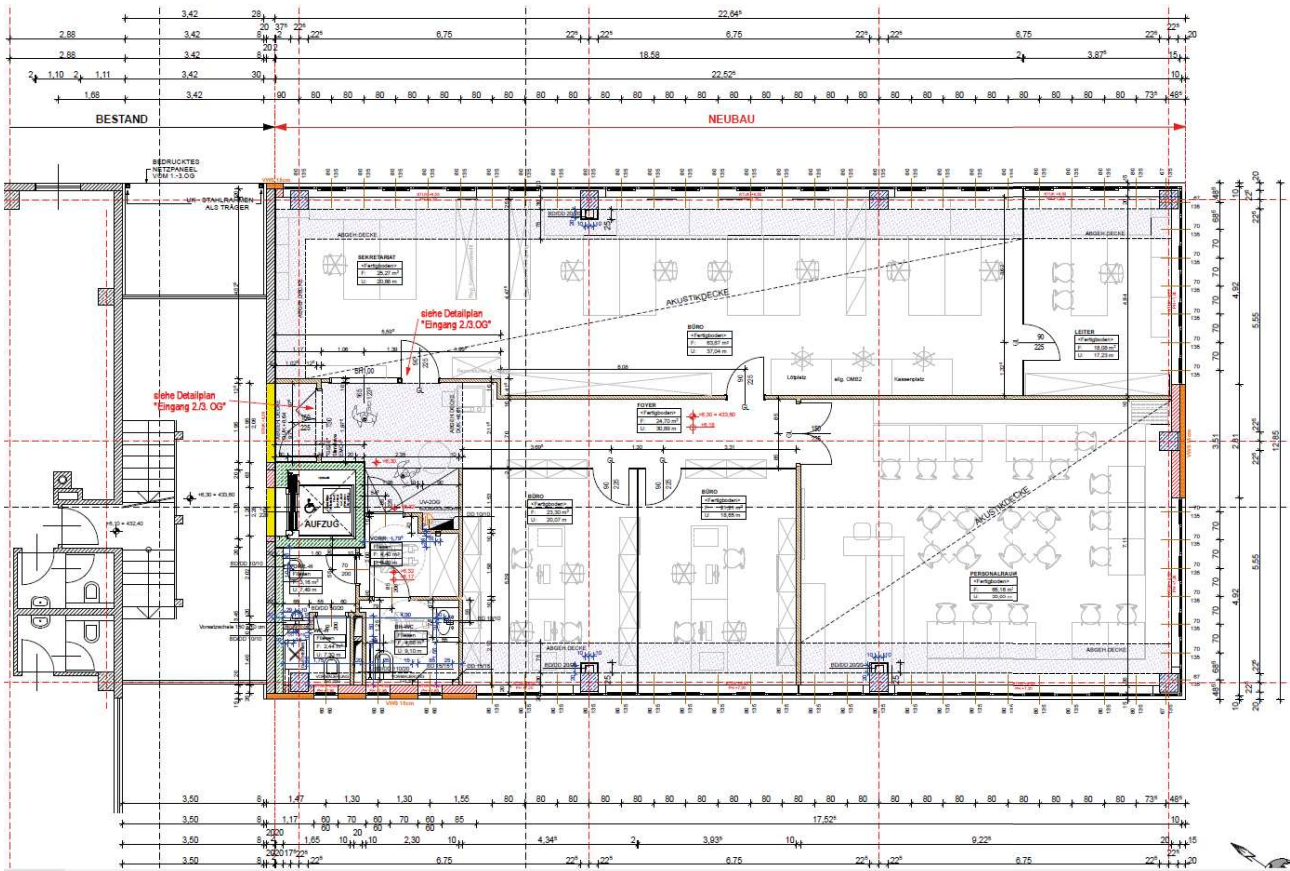
Gnigl ist ein urbanes Gebiet mit einer Mischung aus Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die Nähe zur Innenstadt und die gute Anbindung an das Verkehrsnetz machen diesen Stadtteil attraktiv für Bewohner und Unternehmer.

Mikrolage

Diese Gewerbeimmobilie liegt direkt an einer der wichtigsten Verkehrsachsen in diesem Gebiet. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Dienstleistungsbetriebe, Einzelhandelsgeschäfte und gastronomische Einrichtungen. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Wohnhäusern und Gewerbebauten. Öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar, und es gibt Anbindungen an das städtische Busnetz.



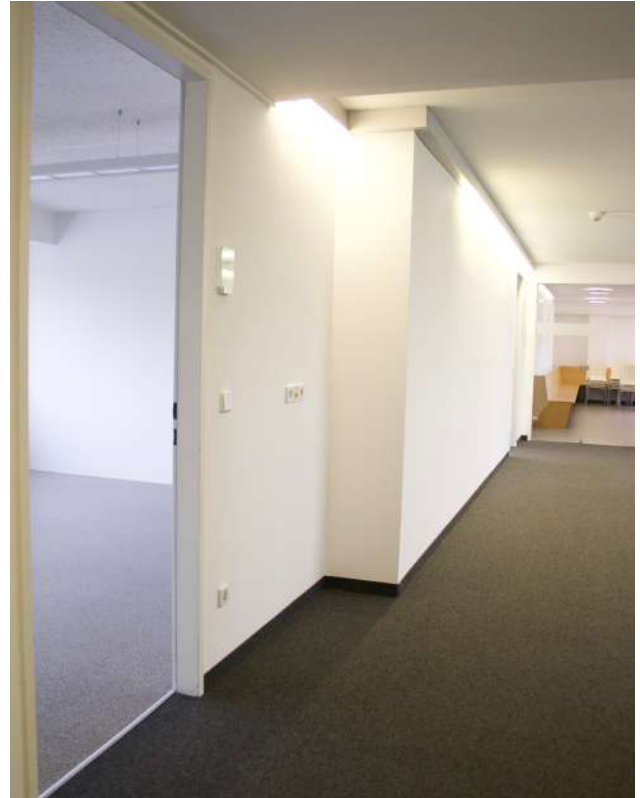
GRUNDRISS



FOTOS



Eingangsbereich / Flur



Eingang nach links geschwenkt - Büro 1



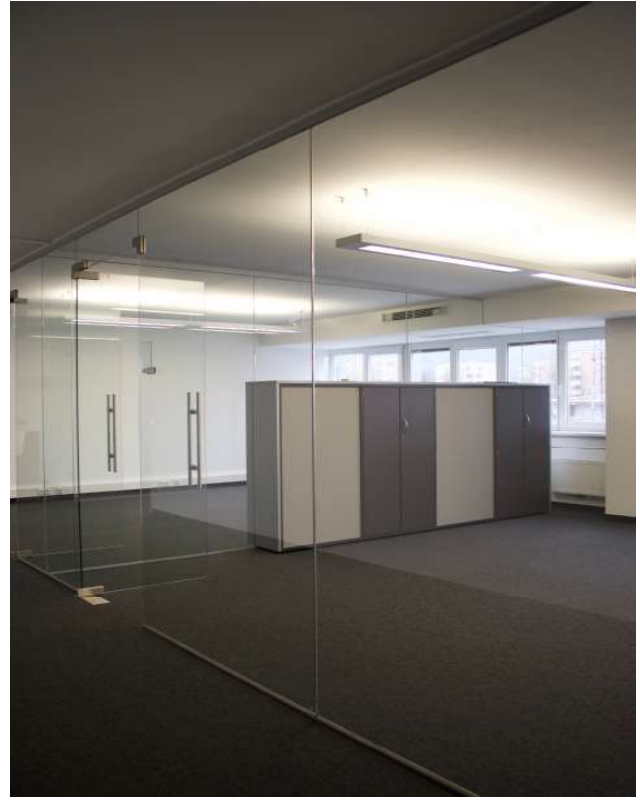
Büro 1



Büro 1



Büro 2 & 3



Büro 2 & 3



Büro 3



Büro 2



Aufenthaltsraum



Aufenthaltsraum



Küche



Küche



Büro 4 (mit Option auf 5)



Büro 4 (mit Option auf 5)



Büro 4 (mit Option auf 5)



Gang vor Büro 4 - Richtung Eingang



Toilette 1



Toilette 2



Serverschrank mit LAN-Anschlüsse



Serverschrank mit LAN-Anschlüsse



ANSPRECHPARTNER

Nikolaus M. Kozian
Senior-Immobilienverwalter

- T: +43 662 216 588
- M: office@hannak-immobilien.at

Über Hannak Gewerbeimmobilien

Hannak Gewerbeimmobilien ist ein in der 3. Generation familiengeführtes Unternehmen mit über 40 Jahren Erfahrung im Bereich Gewerbeimmobilien. Wir sind spezialisiert auf die Verwaltung und Entwicklung von Gewerbeobjekten im Raum Salzburg und legen großen Wert auf langfristige, nachhaltige Partnerschaften. Unsere Erfahrung und unser Marktkenntnis ermöglichen es uns, Immobilien optimal zu betreuen und weiterzuentwickeln.

Adresse & Kontakt

Realitätenverwertungs-Gesellschaft
m.b.H.
Aglassingerstraße 60-66,
5023 Salzburg

T: +43 662 216 588
F: +43 662 65 88-90
M: office@hannak-immobilien.at
www.hannak-immobilien.at

Gesetzliche Informationen

Realitätenverwertungs-Gesellschaft
m.b.H.
Landesgericht Salzburg
Firmenbuchnummer: FN 53309 x
UID-Nummer: ATU58499958

Geschäftsführer:
Wilhelm P. Hannak