

395 m²

Büro- und Studiofläche Gesamt

275 m²

Fläche EG

120 m²

Fläche Galerie

**EINZIGARTIGES
LOFT-OFFICE MIT
OPTIMALER INFRASTRUKTUR
IN SALZBURG GNIGL.**

HARD-FACTS

Immobilienart	Büro- und Studiofläche	
---------------	------------------------	--

Adresse	Hannakstraße 9, EG 5023 Salzburg	
---------	-------------------------------------	--

Flächen	Büro- und Studiofläche Gesamt:	395 m ²
	Fläche EG:	275 m ²
	Fläche Galerie:	120 m ²
	Stellplätze:	4 Stk.

Ausstattung	Epoxidharzboden Teppichboden (Galerie) & Glasoffice Küche inkl. Bar Besprechungsraum Ventilatoren LED-Beleuchtung Getrennte WC-Anlagen (w/m) Rolltor Glasfaseranschluss Salzburg AG	
-------------	---	--

Miete & Betriebskosten NETTO	Miete:	EUR 2.475,00 / Monat
	Betriebskosten:	EUR 170,00 / Monat
	Heizkosten:	ca. EUR 450,00 / Monat
	Stellplätze:	4 Stk. inklusive
	Kautions:	3 Bruttomonatsmieten
	Gesamtbelastung (exkl. Heizung):	EUR 2.645,00

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

Verfügbarkeit	ab Juni 2026	
---------------	--------------	--

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine attraktive und vielseitig nutzbare Büro- und Studiofläche mit 395 m² in gefragter Lage in Salzburg.

Die Einheit überzeugt durch ihren modernen Industriecharakter, eine durchdachte Raumstruktur sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist die offen gestaltete Galerie, auf der sich die Büroarbeitsplätze befinden. Diese schafft nicht nur eine klare funktionale Trennung, sondern verleiht der Fläche auch ein großzügiges, lichtdurchflutetes Raumgefühl mit modernem Loft-Charakter.

Die Kombination aus robustem Epoxidharzboden und teilweise Teppichboden im Galeriebereich sorgt für eine gelungene Verbindung aus Funktionalität und angenehmer Arbeitsatmosphäre. Ergänzt wird das Angebot durch eine integrierte Küche, moderne LED-Beleuchtung sowie Ventilatoren, die für zusätzlichen Komfort sorgen. Getrennte WC-Anlagen für Damen und Herren sind selbstverständlich vorhanden.

Ein weiteres Plus ist das praktische Rolltor, das eine unkomplizierte Anlieferung sowie eine flexible Nutzung der Fläche ermöglicht – ideal für Unternehmen mit logistischen Anforderungen oder kombinierte Büro- und Arbeitskonzepte.

Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Erreichbarkeit: Die Autobahnauffahrt Salzburg Nord ist in weniger als fünf Minuten erreichbar, die S-Bahn-Station Sam befindet sich in fußläufiger Distanz und eine Bushaltestelle liegt direkt in der Nähe. Vier Stellplätze sind der Einheit zugeordnet.

Die Bürofläche ist ab Juni 2026 verfügbar und eignet sich ideal für Unternehmen, die ein modernes, inspirierendes Arbeitsumfeld mit ausgezeichneter Infrastruktur verbinden möchten.

LAGE

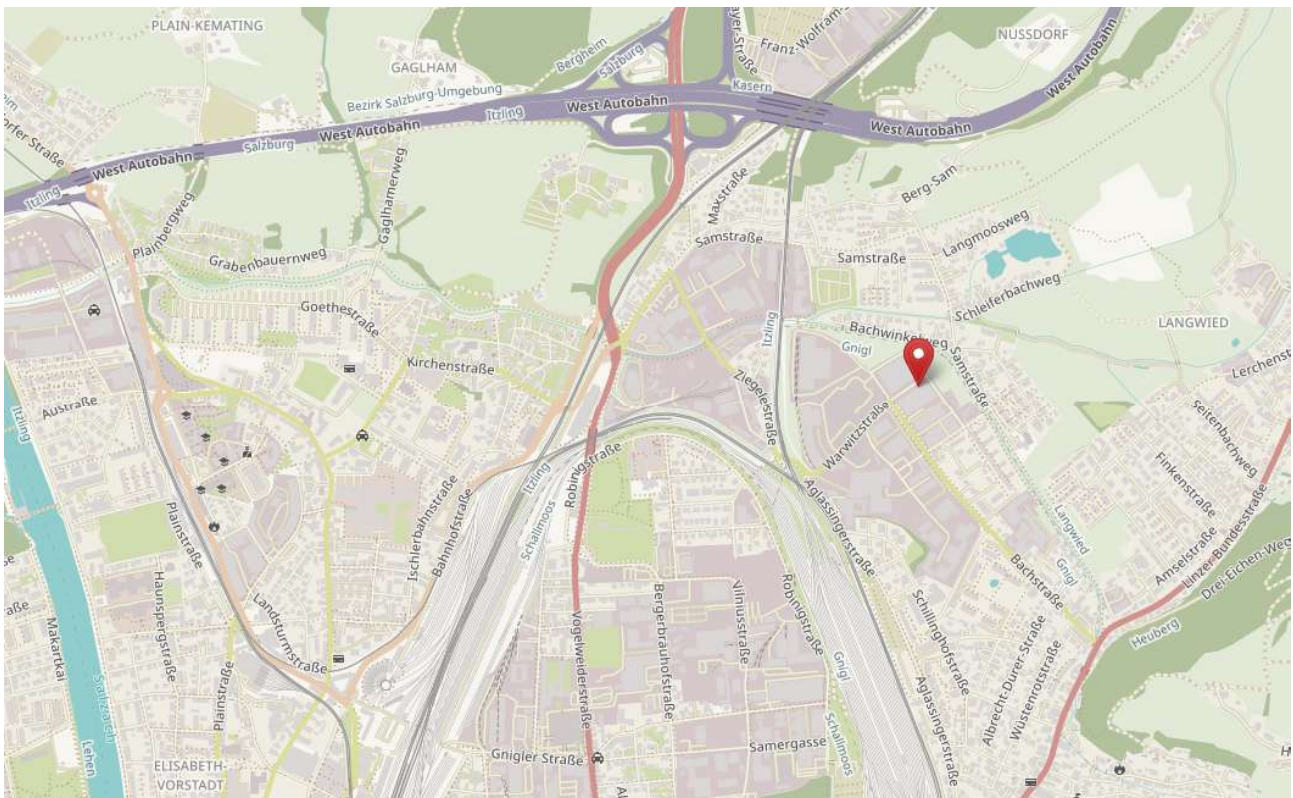
Makrolage

Die Hannakstraße 9, 5023 Salzburg befindet sich nordöstlich der Altstadt im Stadtteil Gnigl.

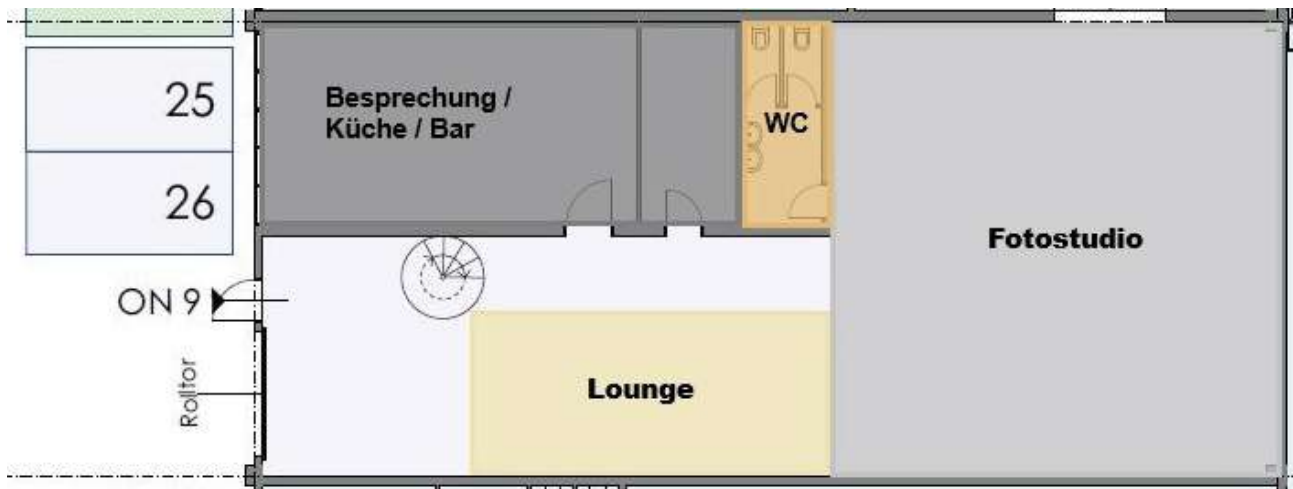
Gnigl ist ein urbanes Gebiet mit einer Mischung aus Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die Nähe zur Innenstadt und die gute Anbindung an das Verkehrsnetz machen diesen Stadtteil attraktiv für Bewohner und Unternehmer.

Mikrolage

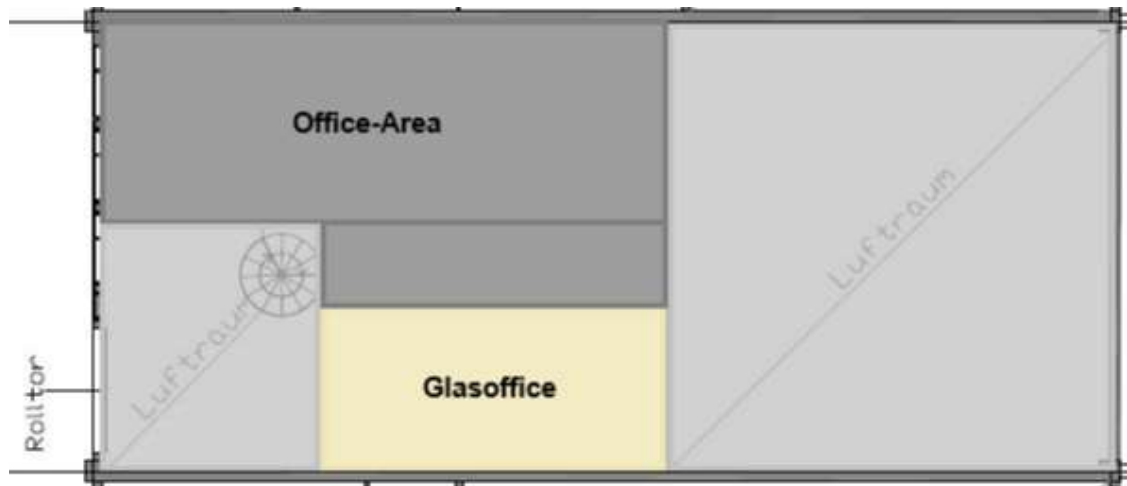
Diese Gewerbeimmobilie liegt direkt an einer der wichtigsten Verkehrsachsen in diesem Gebiet. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Dienstleistungsbetriebe, Einzelhandelsgeschäfte und gastronomische Einrichtungen. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Wohnhäusern und Gewerbebauten.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



GRUNDRISS



EG

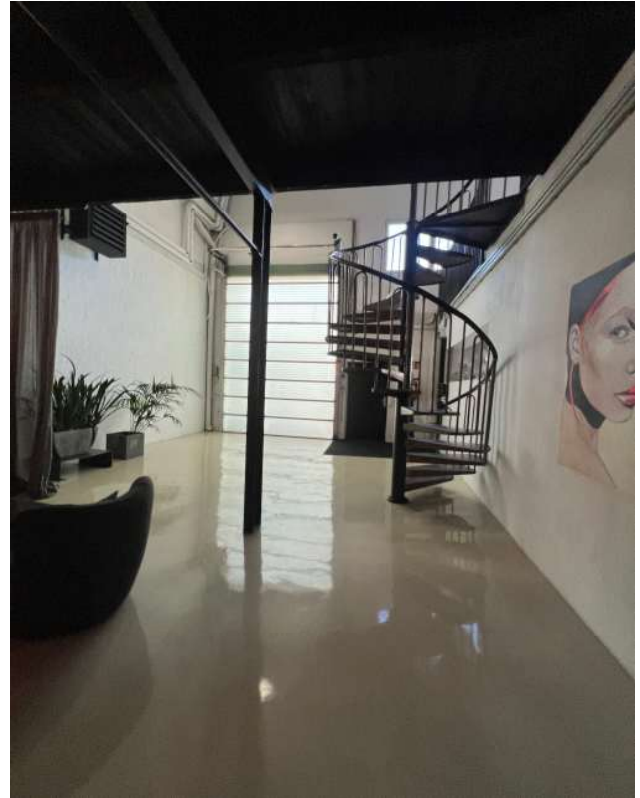


OG

FOTOS



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Eingangsbereich Lounge



WC-Einheiten



Besprechungsraum (Küche)



Besprechungsraum



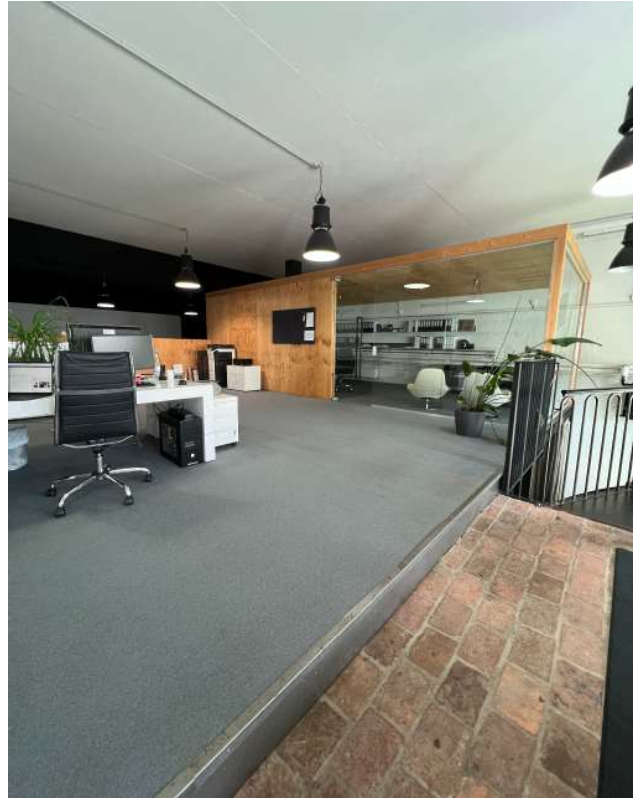
Fotostudio



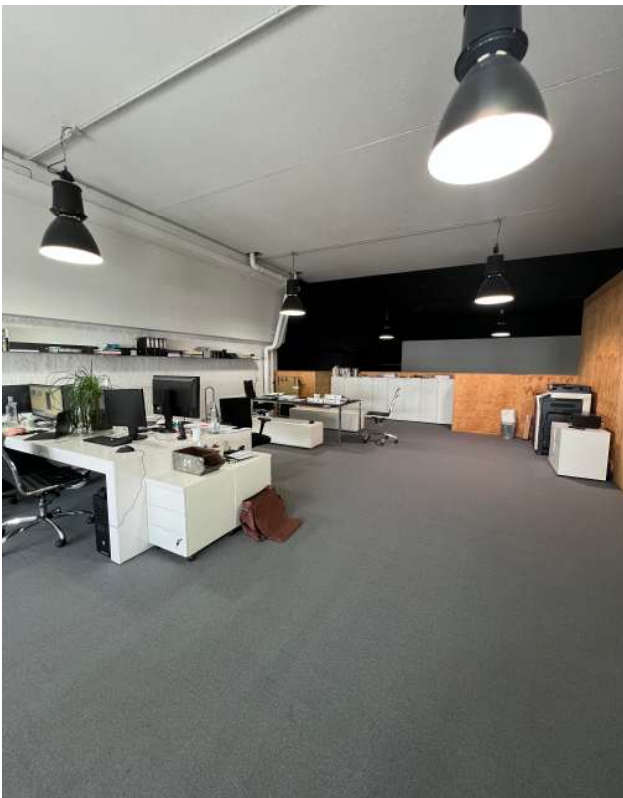
Fotostudio



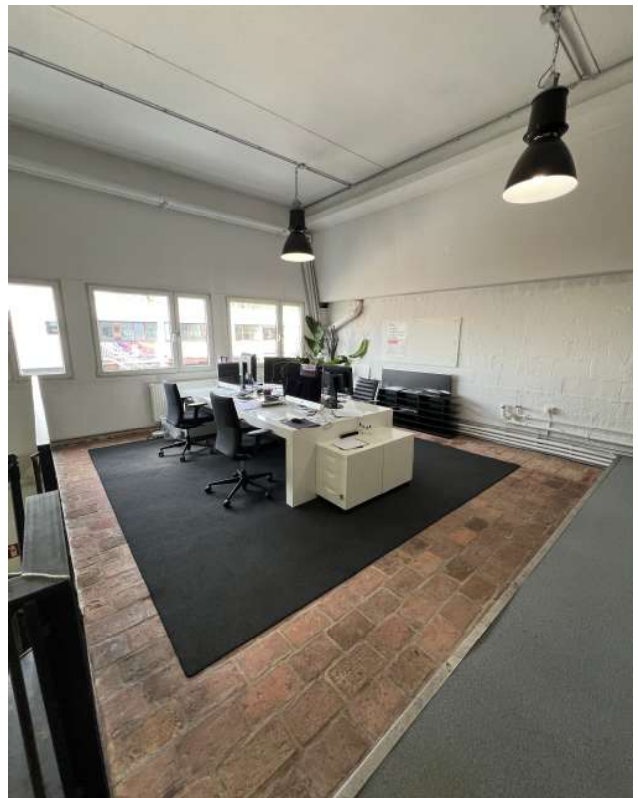
Aufgang Galerie



Galerie



Galerie



Galerie



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

Wilhelm Hannak Privatstiftung
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

Wilhelm Hannak Privatstiftung
Landesgericht Salzburg
Firmenbuchnummer: FN 134733 m
UID-Nummer: ATU60426257

Geschäftsführer:
Wilhelm P. Hannak