

HANNAK

**GEWERBE  
IMMOBILIEN**

**257 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

Ihr neue Business-Standort -  
Modern, flexibel, bestens vernetzt! -  
in Salzburg Gnigl



HANNAK

**GEWERBE  
IMMOBILIEN**

Ihr neue Business-Standort -  
Modern, flexibel, bestens vernetzt! -  
in Salzburg Gnigl

**257 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

# Ihr neue Business-Standort in Salzburg Gnigl – Nähe Autobahn- abfahrt Salzburg Nord.

## Hard - Facts

Immobilienart	Büro	
Adresse	Bachstraße 59, 2. OG 5023 Salzburg	
Nutzflächen	257m <sup>2</sup> 5 Stellplätze	
Ausstattung	Personenaufzug Empfangsraum / Garderobe Vier Büros (Möglichkeit zu fünf) 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 13,50 / m <sup>2</sup> / Monat
	Betriebskosten inkl. Heizung:	EUR 411,-
	Stellplätze:	EUR 30,- / Stellplatz / Monat
	Kaution:	3 brutto Monatsmieten
	Gesamtbelastung Miete / Monat:	EUR 4.030,50

---

Anbindung	Autobahnauffahrt Salzburg Nord < 10 min S-Bahn-Station Sam fußläufig < 10 min Bushaltestelle der Obus-Linie 10 oder 23 in unmittelbarer Nähe Stellplätze nach Vereinbarung vorhanden
Verfügbarkeit	ab sofort

---

## Objektbeschreibung

Beschreibung	<p>Diese Bürofläche in der Bachstraße 59, 2.OG, in 5023 Salzburg, bietet eine Nutzfläche von 257m<sup>2</sup> 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.</p> <p>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 nach Vereinbarung verfügbar.</p> <p>Die Miete beträgt 13,50 EURO pro Quadratmeter, die Betriebskosten inklusive Heizung belaufen sich auf 411 EURO pro Monat. Fünf Stellplätze können für 30 EURO pro Stück pro Monat angemietet werden, wodurch sich eine Gesamtbelastung von 4.030,50 EURO pro Monat ergibt. Die Kautionsentspricht drei Brutto-Monatsmieten.</p> <p>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.</p>
--------------	---



Eingangsbereich



Eingang nach links geschwenkt - 1. Büroeinheit



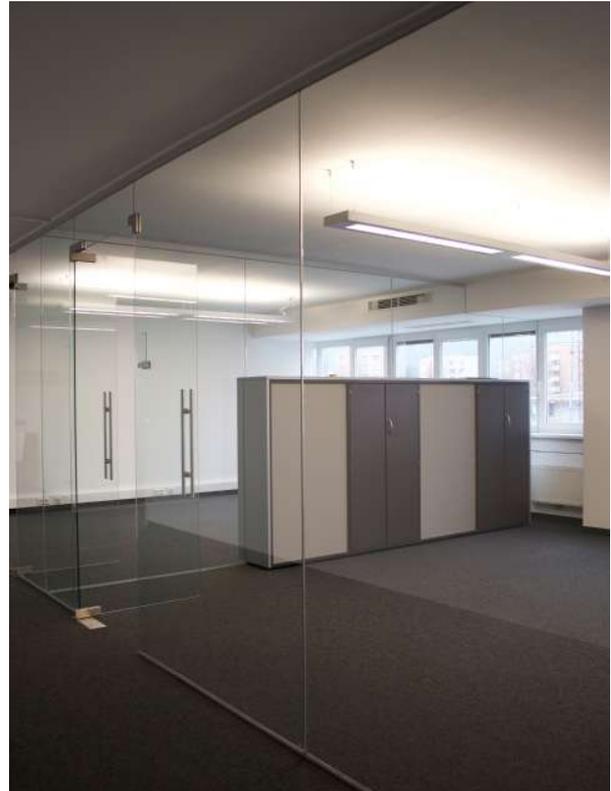
Büro 1



Büro 1



Büro 2 & 3



Büro 2 & 3



Büro 3



Büro 2



Mitarbeiterraum



Mitarbeiterraum



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



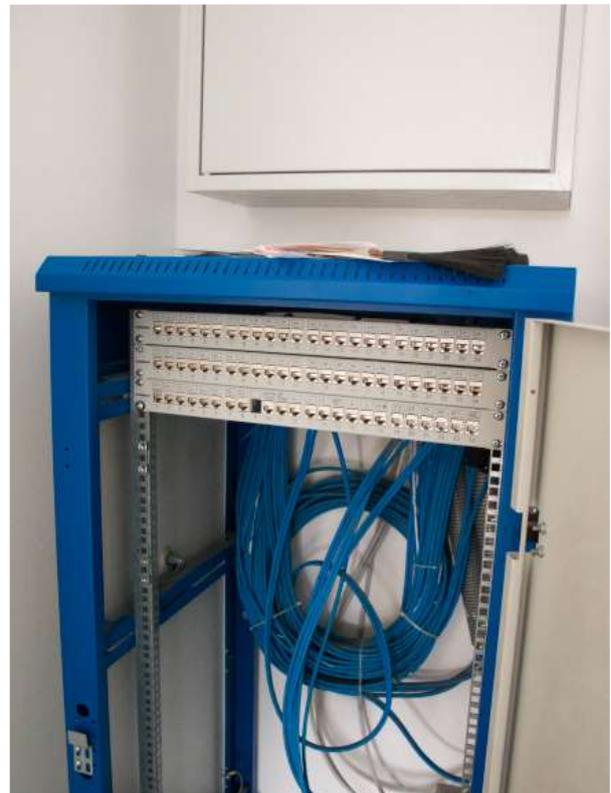
Toilette 1



Toilette 2



Serverschrank mit LAN-Anschlüsse



Serverschrank mit LAN-Anschlüsse

## Die Lage

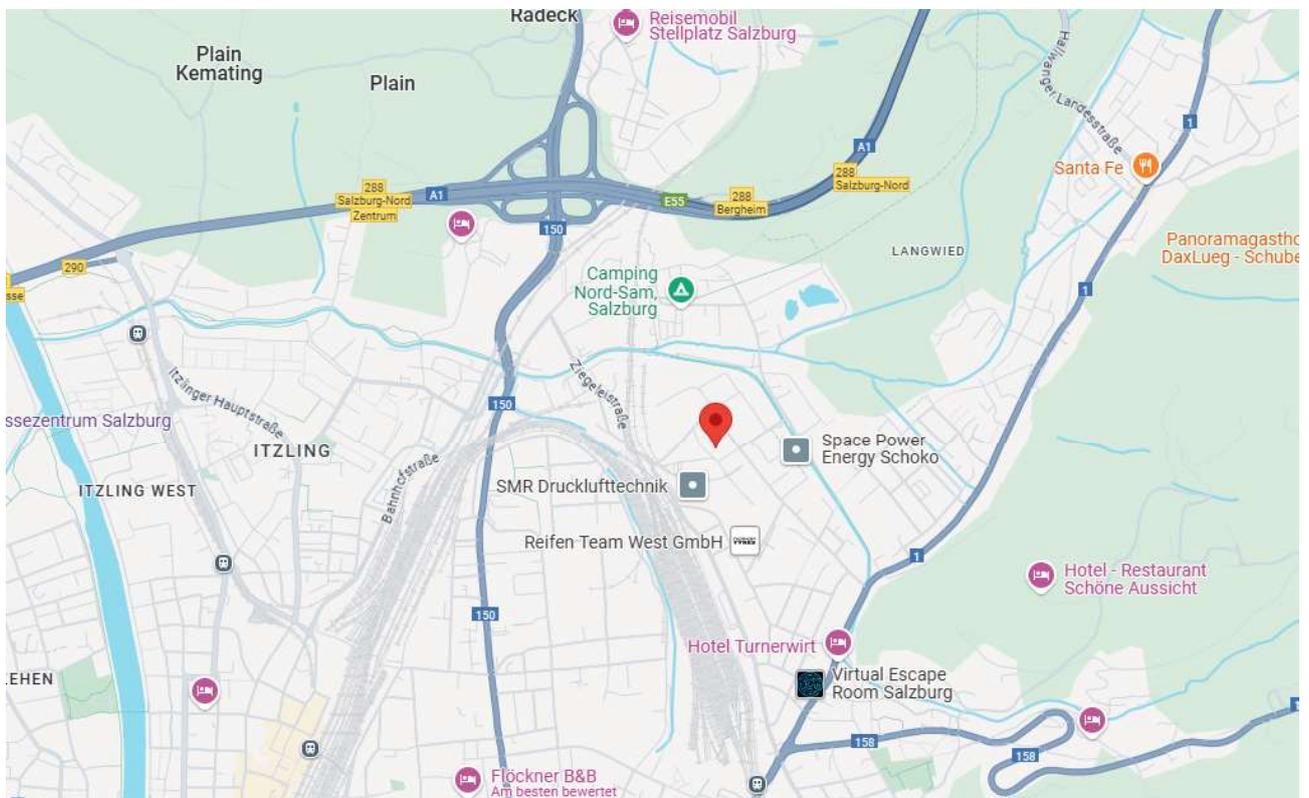
### Makrolage

Die Bachstraße 59, 5023 Salzburg befindet sich nord-östlich von der Stadt Salzburg, 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.



Auszug aus Google Maps

HANNAK

**GEWERBE  
IMMOBILIEN**



## Ansprechpartner

Nikolaus Kozian  
Senior-Immobilienverwalter

T: +43 662 216588  
office@hannak-immobilien.at

---

## Über Hannak Gewerbeimmobilien

Hannak Gewerbeimmobilien ist ein in der 3. Generation familiengeführtes Unternehmen mit über 40 Jahre 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 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 21 65 88  
F: +43 662 65 88-90  
office@hannak-immobilien.at  
www.hannak-immobilien.at

### Gesetzliche Informationen

Wilhelm Hannak Privatstiftung  
Landesgericht Salzburg  
Firmenbuchnummer: FN 53309x  
UID-Nummer: ATU 58499958

Geschäftsführer:  
Wilhelm P. Hannak