

HANNAK

**GEWERBE
IMMOBILIEN**

119m²

Bürofläche

347m²

Lagerfläche

466m²

Nutzfläche insg.

Flexible Büro- und Lagerfläche -
effizient arbeiten in Top-Lage



HANNAK

**GEWERBE
IMMOBILIEN**

Flexible Büro- und Lagerfläche -
Nähe Autobahnabfahrt Salzburg Nord

466 m²

Nutzfläche insg.

Flexible Büro- und Lagerfläche - Nähe Autobahnabfahrt Salzburg Nord

Hard - Facts

Immobilienart	Büro- und Lagerfläche	
Adresse	Gewerbehofstraße 22, EG 5023 Salzburg	
Nutzflächen	466m ² 6 Stellplätze	
Ausstattung	Außenliegender Sonnenschutz Getrennte Sanitäreanlagen Gasheizung	
Miete & Betriebskosten netto	Miete Büro: Miete Lager: Betriebskosten inkl. Heizung: Stellplätze: Kaution: Gesamtbelastung Miete / Monat:	EUR 10,50 / m ² / Monat EUR 8,00 / m ² / Monat EUR 550,00 / Monat EUR 40,00 / Stellplatz / Monat 3 Bruttomonatsmieten EUR 4.815,50
Anbindung	Autobahnauffahrt Salzburg Nord < 10 Minuten S-Bahn-Station Sam fußläufig < 10 Minuten Bushaltestelle der Obus-Linie 23 in unmittelbarer Nähe Stellplätze nach Vereinbarung vorhanden	

Verfügbarkeit

ab 01.09.2025

Objektbeschreibung

Beschreibung

Diese Büro- und Lagerfläche in der Gewerbehofstraße 22, EG, in 5023 Salzburg bietet eine Nutzfläche von 466 m². Die Ausstattung umfasst einen Sonnenschutz, getrennte Sanitäranlagen und eine Gasheizung. 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 befindet sich die Bushaltestelle der Obus-Linie 23.

Die Miete beträgt 10,50 € / m² für den Bürotrakt, die Lagerflächen liegen bei 8,00 € / m² und die Betriebskosten inklusive Heizung belaufen sich auf ca. 550,00 € / Monat. Die Betriebskosten werden jährlich nach Verbrauch abgerechnet. Sechs Stellplätze können für 40,00 € / Stück / Monat angemietet werden, wodurch sich eine Gesamtbelastung von 4.815,50 € / Monat ergibt. Die Kautionsentspricht drei Bruttomonatsmieten.

Besonderheiten dieses Objekts sind die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten sowie die gute Erreichbarkeit mit dem Auto und den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Es stehen Ihnen drei Garagen sowie überdachte Stellplätze zur Verfügung, weitere Stellplätze sind nach Vereinbarung verfügbar. Ergänzt wird dieses Objekt durch einen großzügigen Ladehof direkt vor dem Gebäude. Dieser sorgt für optimale Bedingungen für Be- und Entladevorgänge und erleichtert einige logistische Abläufe.

Fotos



Windfang lt. Plan



Gang



Sekretariat & Empfang lt. Plan



Sekretariat & Empfang lt. Plan



Verwaltung lt. Plan



Leiter-Büro lt. Plan



Besprechungsraum lt. Plan



WC-Anlage Herren



Lager It. Plan



Lager It. Plan



Lager It. Plan



Lager Reinigungsmittel It. Plan



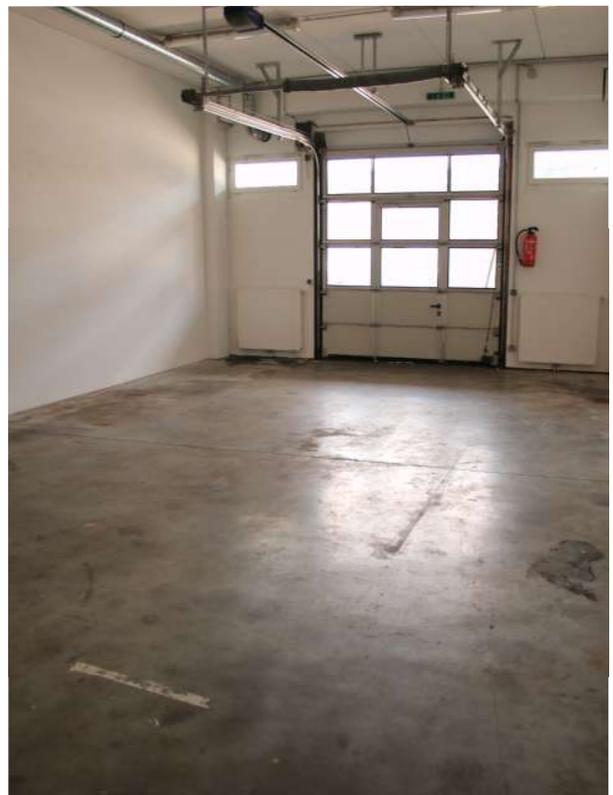
Heizungsraum



Heizungsraum



Lager lt. Plan



Garage lt. Plan

Die Lage

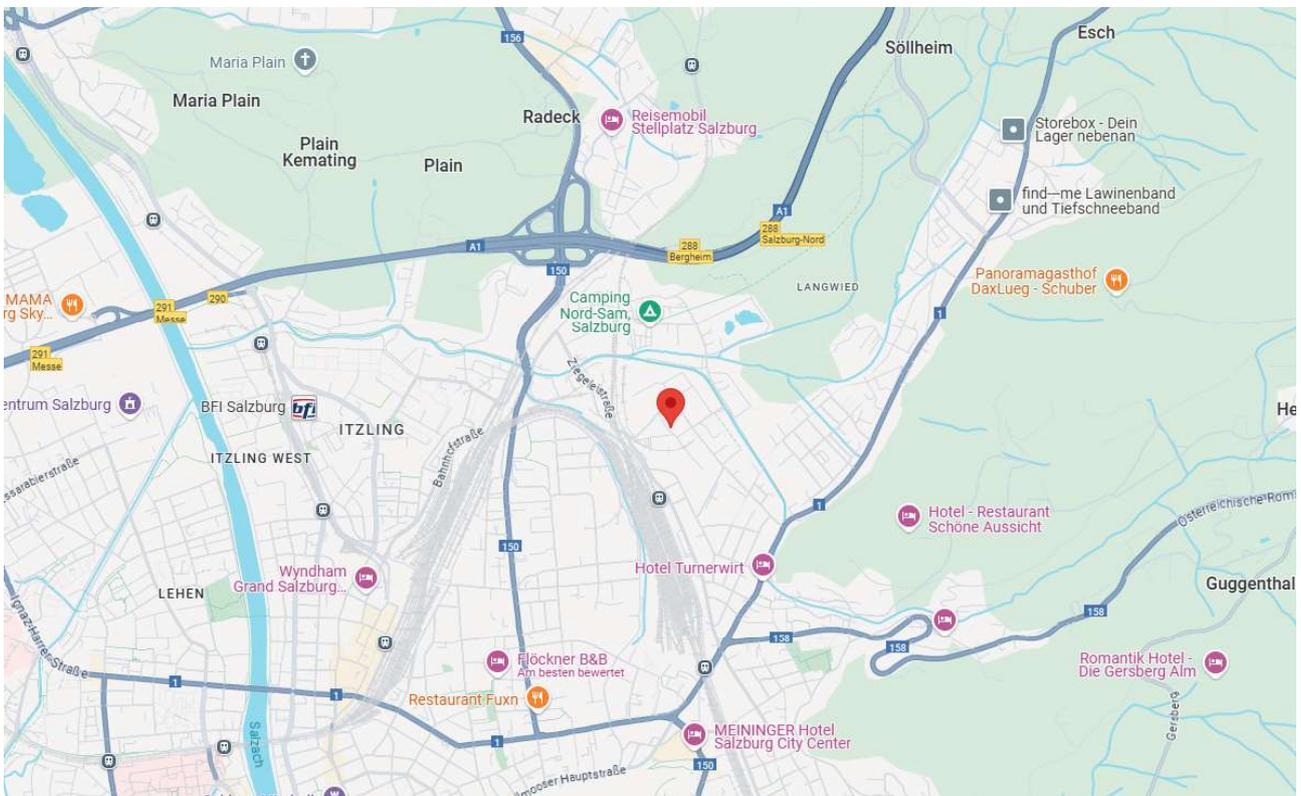
Makrolage

Die Gewerbehofstraße 22, 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.



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

Realitätenverwertungs-
Gesellschaft m.b.H.
Landesgericht Salzburg
Firmenbuchnummer: FN 53309x
UID-Nummer: ATU 58499958

Geschäftsführer:
Wilhelm P. Hannak