HANNAK | GEWERBE IMMOBILIEN

11 m²

Allgemeinanteil

62 m²	150 m²
Bürofläche	Lagerfläche

Büro- und Lager in optimaler Lage - in Salzburg Gnigl

HANNAK GEWERBE IMMOBILIEN

Büro- und Lager in optimaler Lage in Salzburg Gnigl - Nähe Autobahnabfahrt Salzburg Nord

223 m²

Nutzfläche

HANNAK GEWERBE IMMOBILIEN

Büro- und Lager in optimaler Lage - Nähe AUtobahnabfahrt Salzburg Nord.

Hard - Facts

Immobilienart	Büro & Lager	
Adresse	Gewerbehofstraße 24, 2. OG 5023 Salzburg	
Nutzflächen	223m² 3 Stellplätze	
Ausstattung	Klimaanlage Außenjalousien Zwei getrennte WC-Anlagen Serverraum Gaszentralheizung	
Miete & Betriebskosten netto	Miete Büro: Miete Lager: Miete Allgemeinanteil: Betriebskosten inkl. Heizung: Stellplätze: Kaution: Gesamtbelastung Miete / Monat:	EUR 13,00 / m² / Monat EUR 8,00 / m² / Monat EUR 9,00 / m²/ Monat EUR 180,00 / Monat EUR 30,- / Stellplatz / Monat 3 Bruttomonatsmieten EUR 2.375,00 (inkl. Stellplätze)

Anbindung	Autobahnauffahrt Salzburg Nord < 10 min S-Bahn-Station Sam fußläufig < 10 min Bushaltestelle der Obus-Linie 23 in unmittelbarer Nähe Stellplätze nach Vereinbarung vorhanden
Verfügbarkeit	ab 01.05.2025

Objektbeschreibung

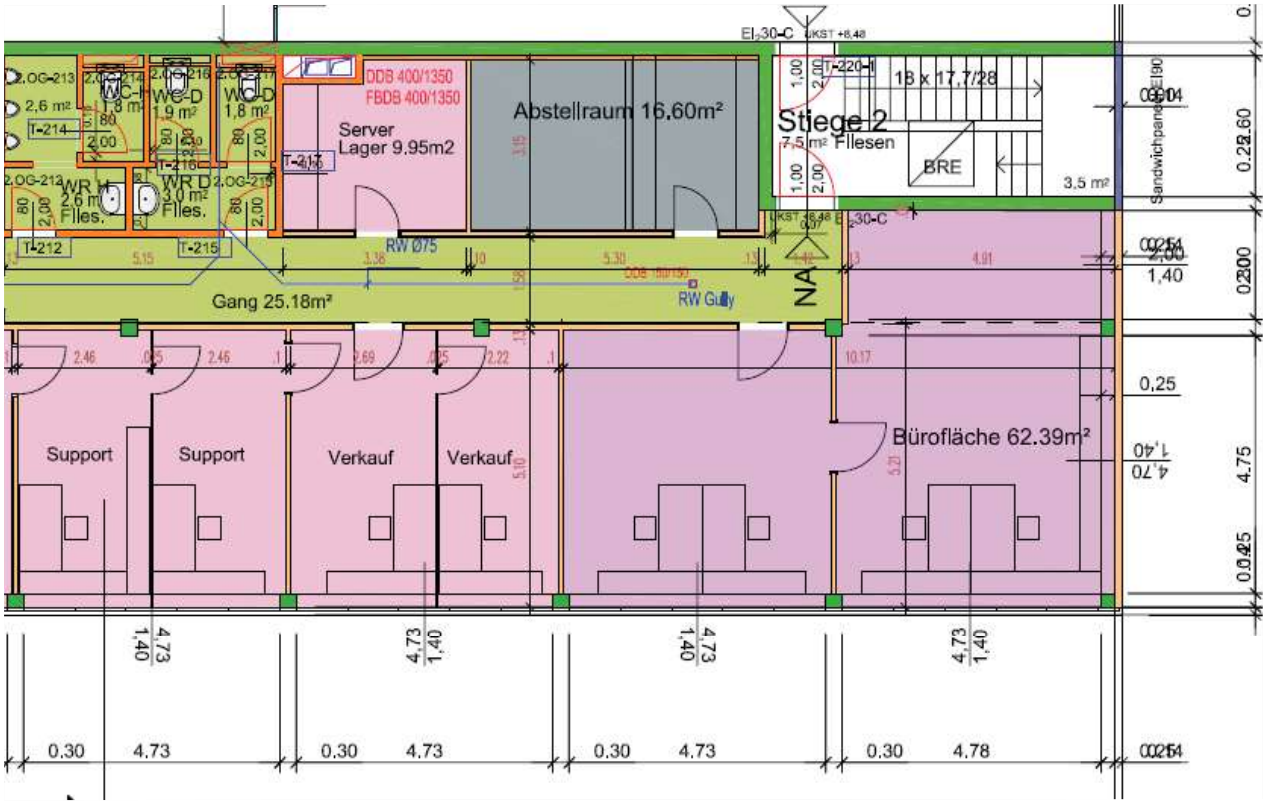
Beschreibung

Diese Büro- und Lagerfläche in der Gewerbehofstraße 24, 2.OG, 5023 Salzburg, bietet Ihnen auf einer Nutzfläche von 223m² ein ideales Umfeld zum Arbeiten und Lagern.
Die Fläche teilt sich in ein 62m² großes Büro, ein 150m² großes Lager sowie einen 11m² umfassenden Allgemeinbereich. Zusätzlich stehen Ihnen drei Stellplätze zur Verfügung.
Das Objekt ist modern ausgestattet und verfügt über eine Klimaanlage, Außenjalousien für optimalen Sonnenschutz, zwei getrennte WC-Anlagen, einen Serverraum sowie eine Gaszentralheizung.

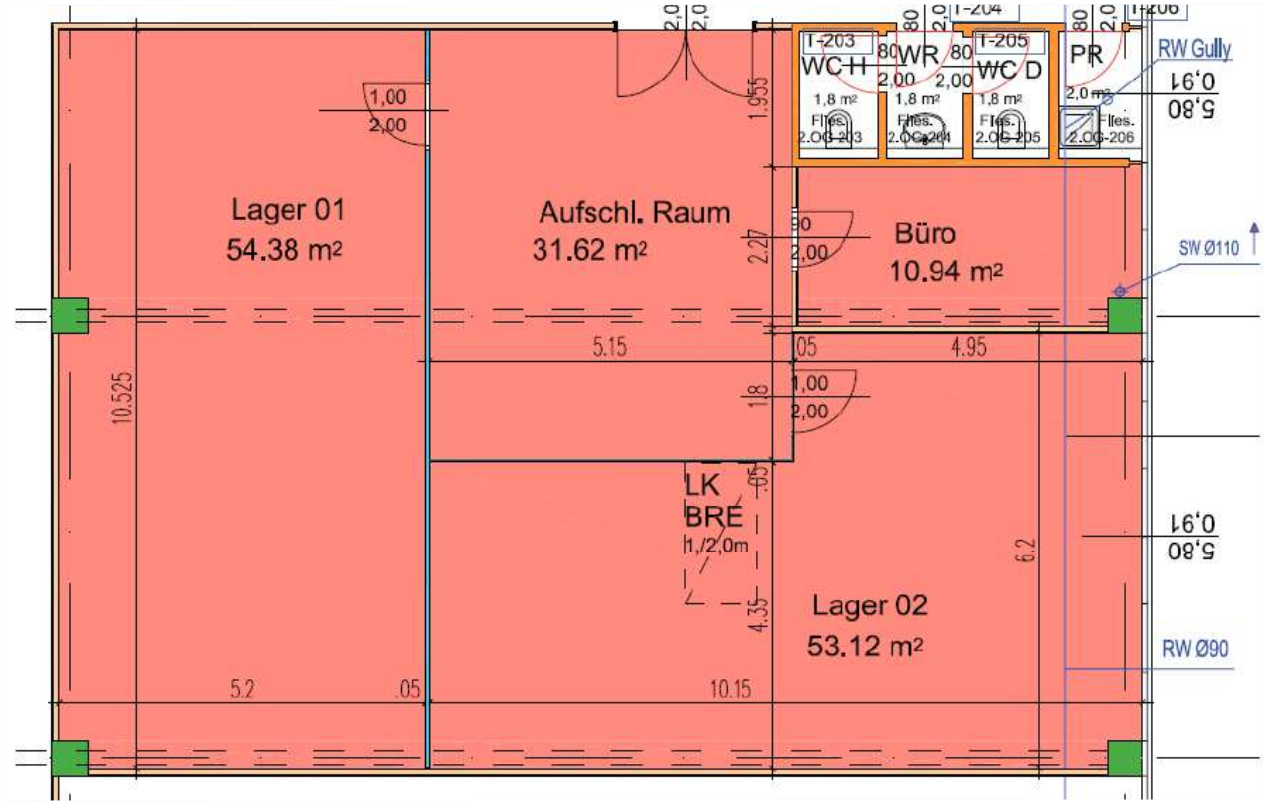
Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung:
Die Autobahnauffahrt Salzburg Nord ist in weniger als zehn Minuten erreichbar, ebenso die fußläufig gelegene S-Bahn-Station Salzburg Sam.
In unmittelbarer Nähe befindet sich die Bushaltestelle der Obus-Linie 23.

Die Mietkonditionen gestalten sich wie folgt:
Die Bürofläche wird für 13,00 EURO / m² pro Monat vermietet, das Lager für 8,00 EURO / m² pro Monat und der Allgemeinbereich für 9,00 EURO / m² pro Monat. Die monatlichen Betriebskosten, inklusive Heizung, belaufen sich auf 180,00 EURO. Drei Stellplätze können für je 30 EURO pro Monat angemietet werden, wodurch sich eine Gesamtbelastung von 2.375,00 EURO pro Monat (inkl. Stellplätze, zzgl. 20% USt.) ergibt.
Die Kaution entspricht drei Bruttomonatsmieten.

Das Objekt ist ab dem 01. Mai 2025 verfügbar und bietet eine optimale Kombination aus Büro- und Lagerflächen in einer gut erreichbaren Lage.



Plan Büro 2. OG



Plan Lager 2. OG

Büro 2

Büro 2

Büro 2

Büro 2

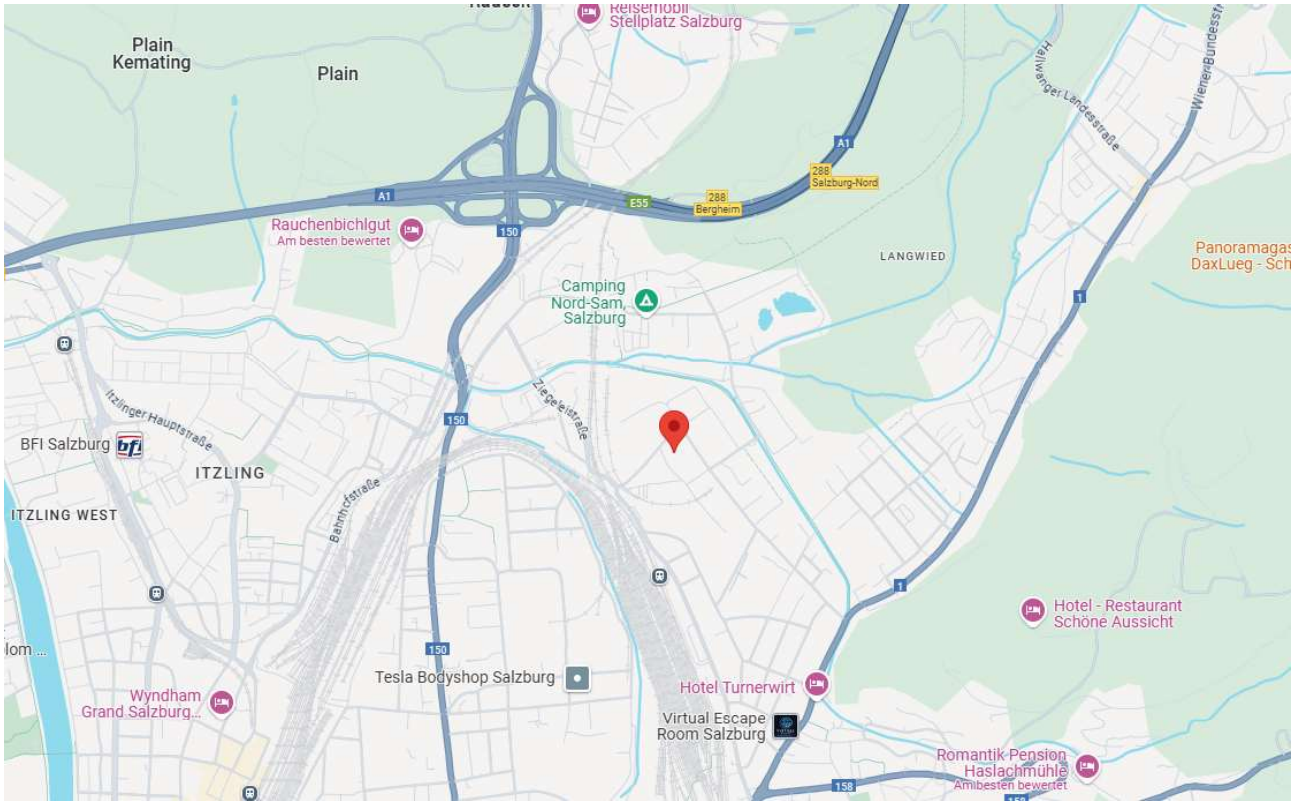
Büro 2

Toilette - Allgemeinbereich

Toilette - Allgemeinbereich

Die Lage

Makrolage	Die Gewerbehofstraße 24, 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