HANNAK GEWERBE IMMOBILIEN

45 m²

Bürofläche

Heller Erstbezug: Modernes Büro mit nachhaltiger Ausstattung in Salzburg Gnigl

HANNAK GEWERBE IMMOBILIEN

Modernes Büro mit nachhaltiger Ausstattung in Salzburg Gnigl - Nähe Autobahnabfahrt Salzburg Nord

45 m^2

Nutzfläche

HANNAK GEWERBE IMMOBILIEN

Modernes Büro mit nachhaltiger Ausstattung in Salzburg Gnigl

Hard - Facts

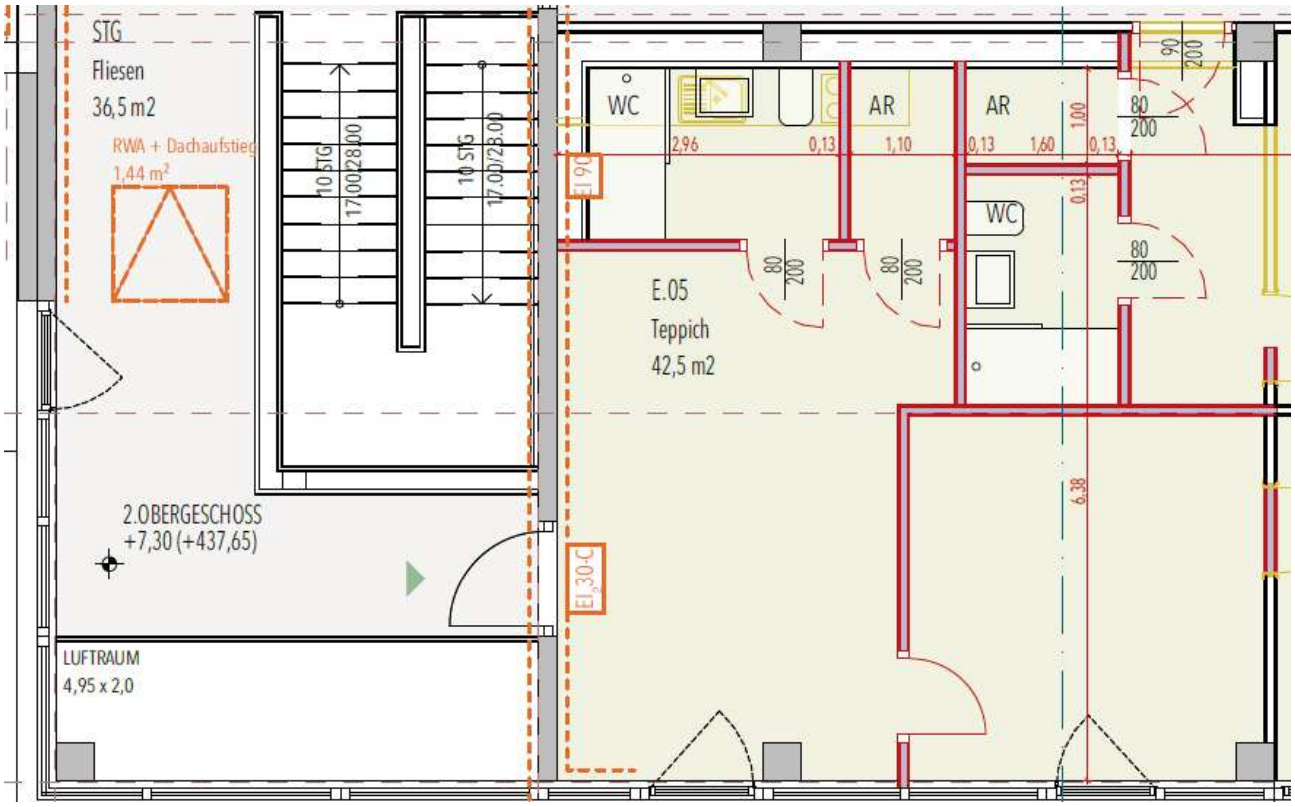
Immobilienart	Büro	
Adresse	Gewerbehofstraße 9, 2. OG 5023 Salzburg	
Nutzflächen	45 m² 2 Stellplätze	
Ausstattung	Personenaufzug Schallschutzdecke Arbeitsplatzbeleuchtung Vinylboden (Holzoptik) Heizen / Kühlen mittels Geothermie Außenjalousien Glasfaserkabel (LWL) Dusche WC E-Lader (AC / DC)	
Miete & Betriebskosten netto	Miete Büro: Miete Archiv (optional) 4 m²: Betriebskosten inkl. Heizung: Stellplätze: Kaution: Gesamtbelastung Miete / Monat:	EUR 16,50 / m² / Monat EUR 16,50 / m² / Monat EUR 75,00 / Monat EUR 50,00 / Stellplatz / Monat 3 Bruttomonatsmieten EUR 917,50

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 sofort

Objektbeschreibung

Beschreibung	Diese moderne und nachhaltige Erstbezugsbürofläche in der Gewerbehofstraße 9, 2. OG, 5023 Salzburg bietet auf 45 m² eine hochwertige Arbeitsumgebung mit durchdachter Ausstattung. Die Energieversorgung erfolgt durch Geothermie und eine PV-Anlage. Zwei Stellplätze mit E-Ladestationen (AC/DC) stehen Ihnen ebenso zur Verfügung. Das Büro verfügt über eine gehobene Ausstattung mit Vinylboden in Holzoptik, einer Schallschutzdecke sowie Arbeitsplatzleuchten. Ein Personenaufzug sorgt für einen barrierefreien Zugang, während Außenjalousien für optimalen Sonnenschutz sorgen. Die moderne technische Infrastruktur ist durch Glasfaserkabel (LWL) gewährleistet. Ein eigenes WC, eine Dusche sowie weitere Annehmlichkeiten sorgen für zusätzlichen Komfort. 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 beinhalten eine monatliche Nettomiete von 16,50 / m². Optional kann ein 4 m² großes Archiv angemietet werden. Die Betriebskosten inkl. Heizung belaufen sich auf 75,00 € / Monat, zuzüglich 20 % USt. Zwei Stellplätze sind für je 50,00 € / Monat erhältlich. Somit ergibt sich eine monatliche Gesamtbelastung von 917,50 € (ohne Archiv, exkl. 20 % USt.). Die Kaution beträgt drei Bruttomonatsmieten. Das Objekt ist ab sofort verfügbar und bietet eine moderne, nachhaltige und bestens angebundene Arbeitsumgebung.

Plan



Grundriss

Fotos

Eingangsbereich

Küchenanschlüsse

Eingangsbereich

Eingangsbereich nach rechts geschwenkt

Büro 1

Büro 1

Toilette

Dusche

Waschbecken

Abstellraum inkl. Boiler

Archiv (optional)

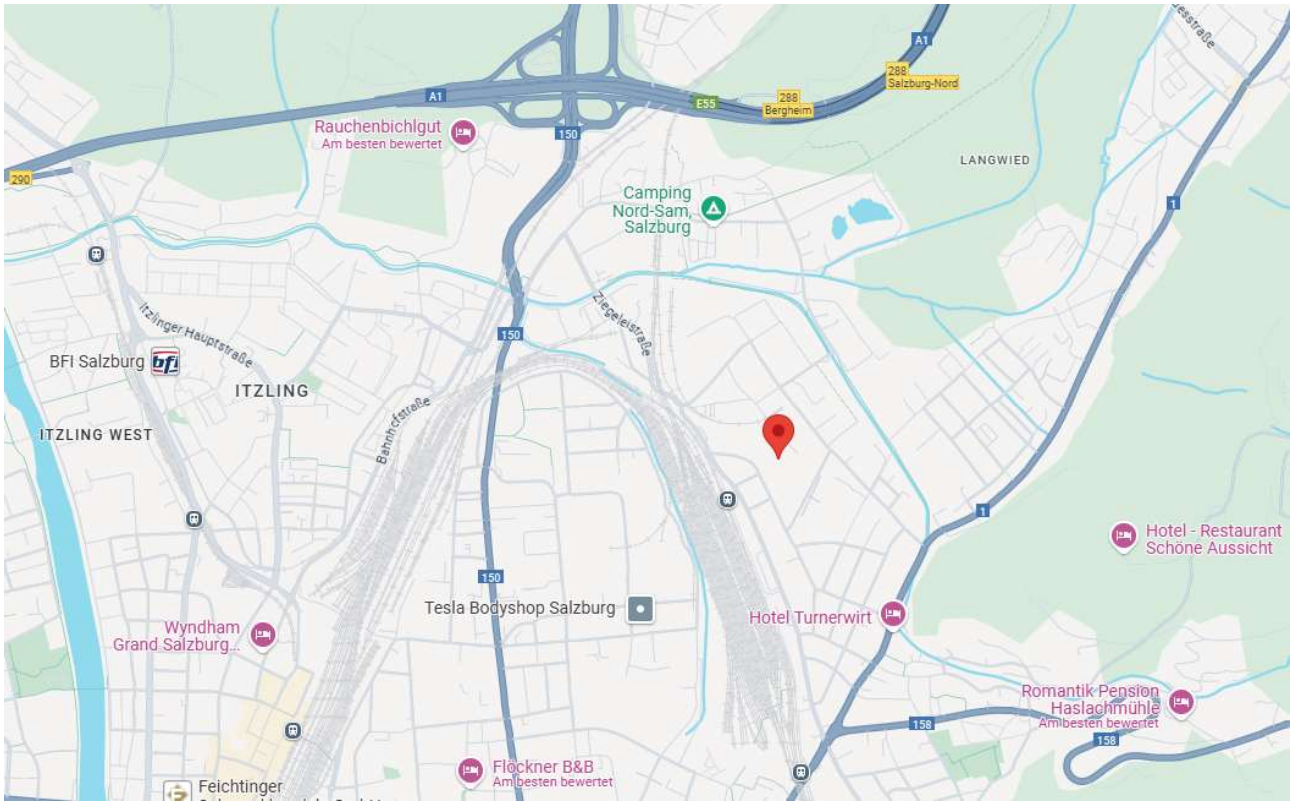
Archiv (optional)

Stellplatz

E-Lader

Die Lage

Makrolage	Die Gewerbehofstraße 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.



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