

HANNAK

**GEWERBE
IMMOBILIEN**

88 m²

Nutzfläche

69 m²

Bürofläche

19 m²

Allgemeinanteil

Büro- bzw. Praxisfläche in Salzburg Gnigl -
Nähe Autobahnabfahrt Salzburg Nord



HANNAK

**GEWERBE
IMMOBILIEN**

Bürofläche in Salzburg Gnigl -
Nähe Autobahnabfahrt Salzburg Nord

88m²

Nutzfläche

Bürofläche in Salzburg Gnigl – Nähe Autobahn- abfahrt Salzburg Nord

Hard - Facts

Immobilienart	Büro-/Praxisfläche	
Adresse	Warwitzstraße 1-3, 1. OG 5023 Salzburg	
Nutzflächen	69 m ² Büro 19 m ² Allgemeinanteil	
Ausstattung	LKW-Zufahrt Außenliegender Sonnenschutz Nadelfilzboden Gemeinschaftsküche Ölzentralheizung Zwei getrennte WC-Anlagen	
Miete & Betriebskosten netto	Miete Büro:	EUR 10,00 / m ² / Monat
	Heizkosten:	EUR 50,00 / Monat
	Betriebskosten inkl. Strom:	EUR 55,00 / Monat
	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
	Gesamtbelastung Miete / Monat:	EUR 795,00

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 vielseitig nutzbare Büro- bzw. Praxisfläche befindet sich in der Warwitzstraße 1–3 im 1. Obergeschoss und bietet Ihnen eine hervorragende Lage in 5023 Salzburg. Die rund 69 m² Bürofläche werden durch zusätzliche 19 m² Allgemeinfläche ergänzt und bieten damit ausreichend Platz für individuelle Arbeits- oder Praxisbedürfnisse. Zudem stehen 2 Stellplätze zur Verfügung, die eine bequeme Parksituation für Mitarbeiter und Besucher ermöglichen. Ein besonderes Merkmal ist die LKW-Zufahrt, welche gerade für Lieferungen oder größere Transporte ideal ist. Die Räumlichkeiten sind mit außenliegendem Sonnenschutz ausgestattet, der für ein angenehmes Raumklima sorgt, sowie mit Nadelfilzboden, der robust und pflegeleicht ist. Eine Gemeinschaftsküche bietet Ihnen und Ihren Mitarbeitern die Möglichkeit zur gemeinsamen Pausengestaltung. Beheizt wird das Objekt über eine Ölzentralheizung, und für zusätzlichen Komfort stehen zwei getrennte WC-Anlagen zur Verfügung. Die Nettomiete beträgt 10,00 € / m² / Monat, die Betriebskosten inklusive Strom belaufen sich auf 55,00 € / Monat und die Heizkosten auf 50,00 € / Monat. Daraus ergibt sich eine Gesamtbelastung von 795,00 / Monat. Die Kautionsentspricht drei Bruttomonatsmieten. Stellplätze sind auf dem Grundstück verfügbar. Dank der verkehrsgünstigen Lage ist dieses Objekt sowohl für kleinere Unternehmen als auch für Dienstleister oder Praxisgemeinschaften hervorragend geeignet. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!
--------------	--

Fotos



Büro- bzw. Praxisfläche



Büro- bzw. Praxisfläche

Die Lage

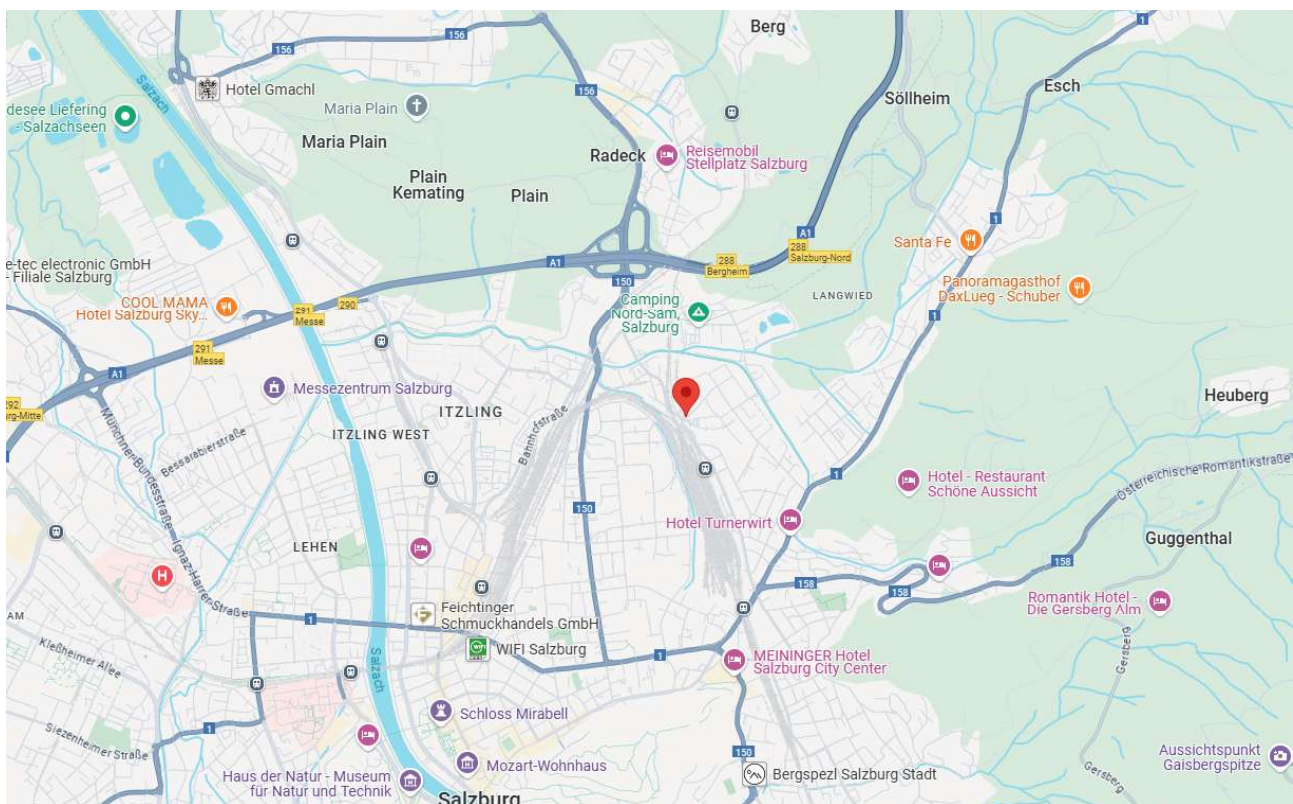
Makrolage

Die Warwitzstraße 1-3, 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



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 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 Marktkenntnis ermöglichen es uns, Immobilien optimal zu betreuen und weiterzuentwickeln.

Adresse & Kontakt

Wilhelm Hannak Privatstiftung
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 134773m
UID-Nummer: ATU 60426257

Stiftungsrat:
Dr. Eberl