



Modernes Büro in repräsentativem Gebäude

5020 Salzburg

Objekt-Nummer: M 2739/1

## Lage

Das **markante Bürogebäude** in Salzburg-Süd - nahe der Alpenstraße - besticht durch seine **ausgezeichnete Erreichbarkeit**. Die Autobahn Salzburg-Süd ist nur 5 Fahrminuten entfernt, eine gute öffentliche Erreichbarkeit ist gegeben.

Im unmittelbaren Umfeld sind **namhafte Unternehmen** angesiedelt. Ebenso befinden sich zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten** in der Nähe.

## Beschreibung

Das **helle und moderne Büro** im 1. Obergeschoß kann bequem mit dem Personenaufzug erreicht werden und verfügt über 6 unterschiedlich große Büroräume, einen Besprechungsraum sowie Nebenräume für Drucker, Server und Archivflächen. Die Teeküche ist eingerichtet und bietet ausreichend Stauraum.

Zur **hochwertigen und energieeffizienten Ausstattung** zählen u.a. Klimatisierung durch Grundwasserkühlung, Doppelböden mit CAT 7 Verkabelung, Raffstores an der Ost- und der Südseite, Akustikdecken sowie Fußbodenheizung durch Wärmepumpe, die von der Photovoltaikanlage gespeist wird.

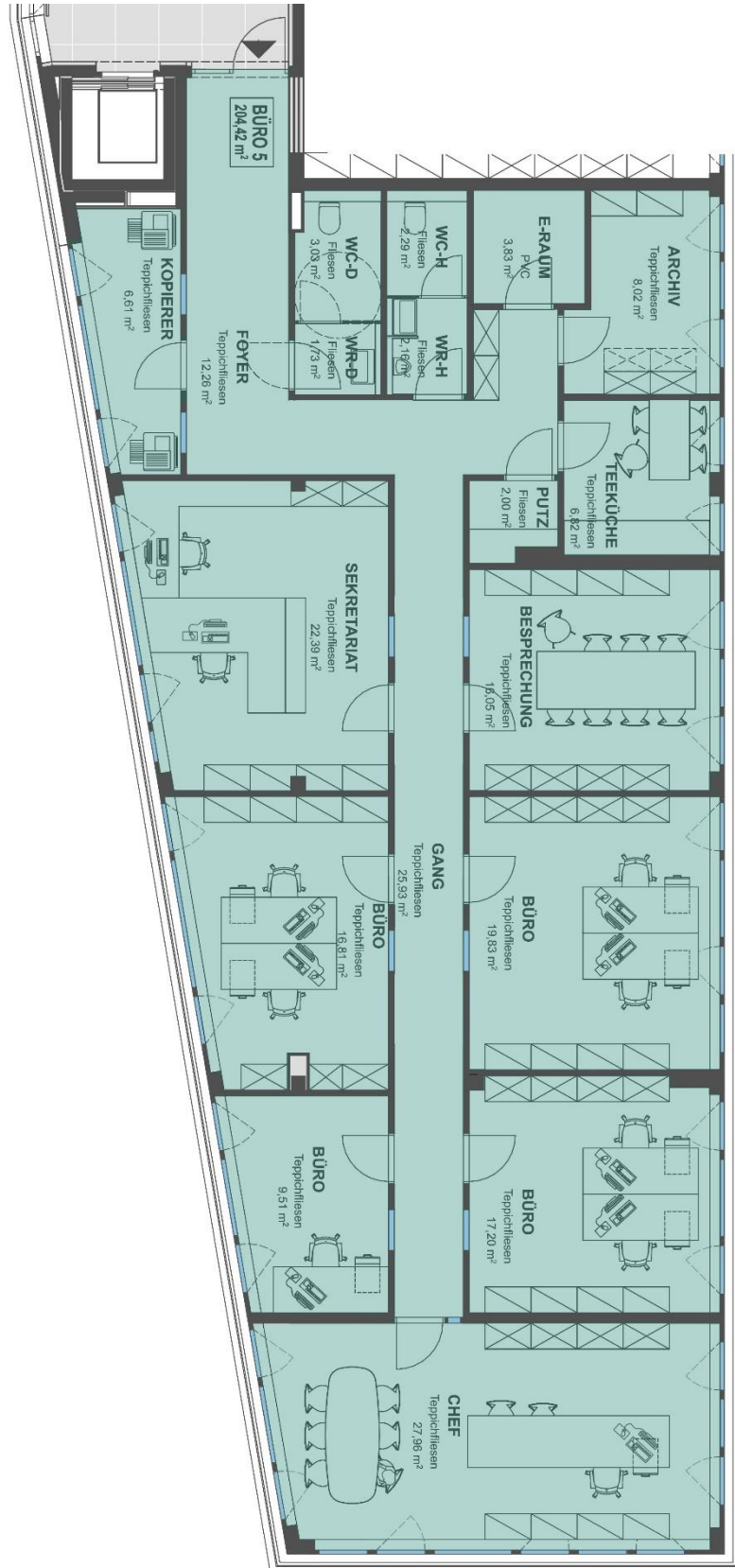


## Key Facts

Nutzfläche	Ca. 204,42 m <sup>2</sup>
Raumaufteilung	Diese entnehmen Sie bitte beiliegendem Grundrissplan
Miete	€ 3.168,51 zzgl. 20% USt   € 15,50 / m <sup>2</sup> netto
Betriebskosten	€ 537,70 zzgl. 20% USt   € 2,63 / m <sup>2</sup> netto
Parkplätze	Es können 2 Tiefgaragenplätze á € 65,00 netto zzgl. BK € 24,00 netto sowie 2 Freistellplätze á € 35,00 netto zzgl. BK € 12,00 netto, jeweils zzgl. 20% USt angemietet werden.
Energieausweis	HWB 26 kWh/m <sup>2</sup> a   f <sub>GEE</sub> 0,70
Heizung	Wärmepumpe
Kühlung	Grundwasser
Mietbeginn	Nach Vereinbarung, ab April 2024
Mietdauer	Nach Vereinbarung
Kaution	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt
Vermittlungshonorar	Laufzeitabhängig, max. 3 Bruttomonatsmieten (Miete + Betriebskosten) zzgl. 20% USt



# Grundriss







## Kontakt

Ihr Ansprechpartner

**Mag. FH Karin Fuchs**

T +43 662 830043-18

M +43 664 8404431

fuchs@hh-immo.at

**Hözl & Hubner Immobilien GmbH**

Innsbrucker Bundesstraße 85

5020 Salzburg / Österreich

[www.hh-immo.at](http://www.hh-immo.at)

## Hinweise

Bei den hier dargestellten Grundrissen und Angaben handelt es sich um die vom Eigentümer übermittelten Pläne und Informationen. Änderungen sind möglich. Gültig ist das Naturmaß. Größenangaben und Mietpreise sind gerundet. Dieses Angebot ist vertraulich und nur für Sie bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte löst ebenso Provisionspflicht für Sie aus.

Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen, nach Angaben des Auftraggebers erstellt. Eine Zwischenverwertung bleibt vorbehalten. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes BGBL 262/1996 i.d.F. BGBL. I Nr. 58/2010 und der Verordnung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler BGBL. 297/1996 i.d.F. BGBL. II Nr. 268/2010.

Wir weisen darauf hin, dass wir kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs der Immobilienmakler als Doppelmakler tätig sind.

Bei Mietverträgen mit einer Laufzeit kürzer als 3 Jahre beläuft sich die Vermittlungsprovision auf 1 bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. USt. Bei nachträglicher Verlängerung des Bestandsvertrages auf mehr als 3 Jahre oder auf unbestimmte Zeit kommt es zu einer Nachverrechnung auf die zulässige Höchstprovision von 3 Bruttomonatsmieten zzgl. USt.

Im Falle eines Folgegeschäfts innerhalb 1 Jahres hat der Makler Anspruch auf eine allfällige Differenz in Form einer Ergänzungsprovision. Dies gilt beispielsweise bei Kauf eines zunächst gemieteten Objekts oder bei Abschluss eines weiteren Rechtsgeschäfts in Form von Anmietung/Ankauf zusätzlicher Flächen.

Angebot unverbindlich und freibleibend.

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB).

Erfüllungsort für alle Leistungen ist Salzburg.

Als Gerichtsstand wird Salzburg vereinbart.

**BESICHTIGUNGEN NUR NACH VEREINBARUNG MIT UNSERER KANZLEI**

