

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:	EUR 12,00 / m ² / Monat
	Miete Lager:	EUR 9,00 / m ² / Monat
	Betriebskosten inkl. Heizung:	EUR 550,-
	Stellplätze:	EUR 40,- / Stellplatz / Monat
	Kautiön:	3 brutto Monatsmieten
	Gesamtbelastung Miete / Monat:	EUR 5.341,00
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 01.04.2025

Objektbeschreibung

Beschreibung

Diese Büro- und Lagerfläche in der Gewerbehofstraße 22, EG, in 5023 Salzburg, bietet eine Nutzfläche von 466 m², aufgeteilt in Büro- und Lagerflächen.

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.

Stellplätze sind nach Vereinbarung verfügbar.

Die Miete beträgt 12,00 EURO pro Quadratmeter für den Bürotrakt, die Lagerflächen liegen bei 9,00 EURO pro Quadratmeter und die Betriebskosten inklusive Heizung belaufen sich auf ca. 550,00 EURO pro Monat. Die Betriebskosten werden jährlich nach Verbrauch abgerechnet. Sechs Stellplätze können für 40,00 EURO pro Stück pro Monat angemietet werden, wodurch sich eine Gesamtbelastung von 5.341,00 EURO pro Monat ergibt.

Die Kautionsentspricht drei Brutto-Monatsmieten.

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

Ebenso stehen Ihnen drei Garagen sowie überdachte Stellplätze zur Verfügung, ergänzt durch einen großzügigen Ladehof direkt vor dem Gebäude.

Dieser sorgt für optimale Bedingungen für Be- und Entladevorgänge und erleichtert einige logistische Abläufe.



Außenansicht



Garage

Die Lage

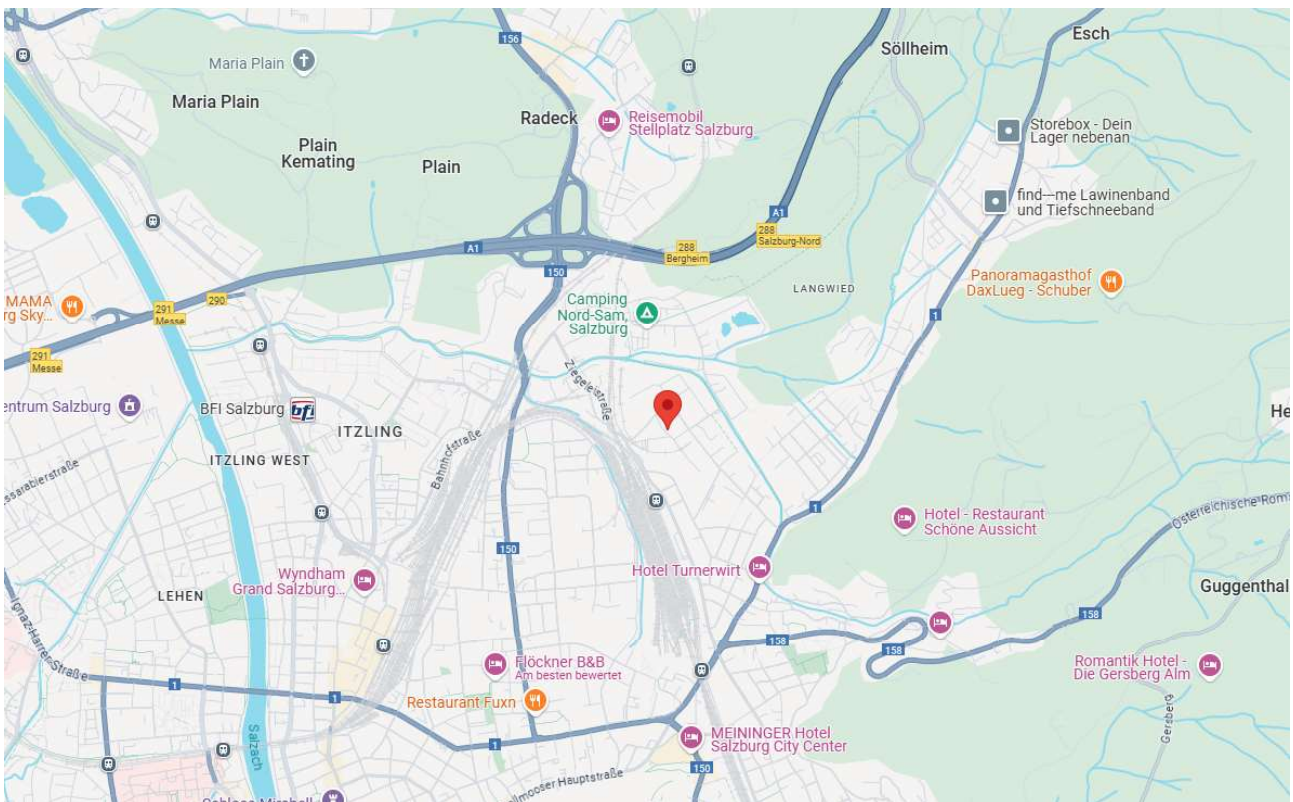
Makrolage

Die Gewerbehofstraße 22, 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