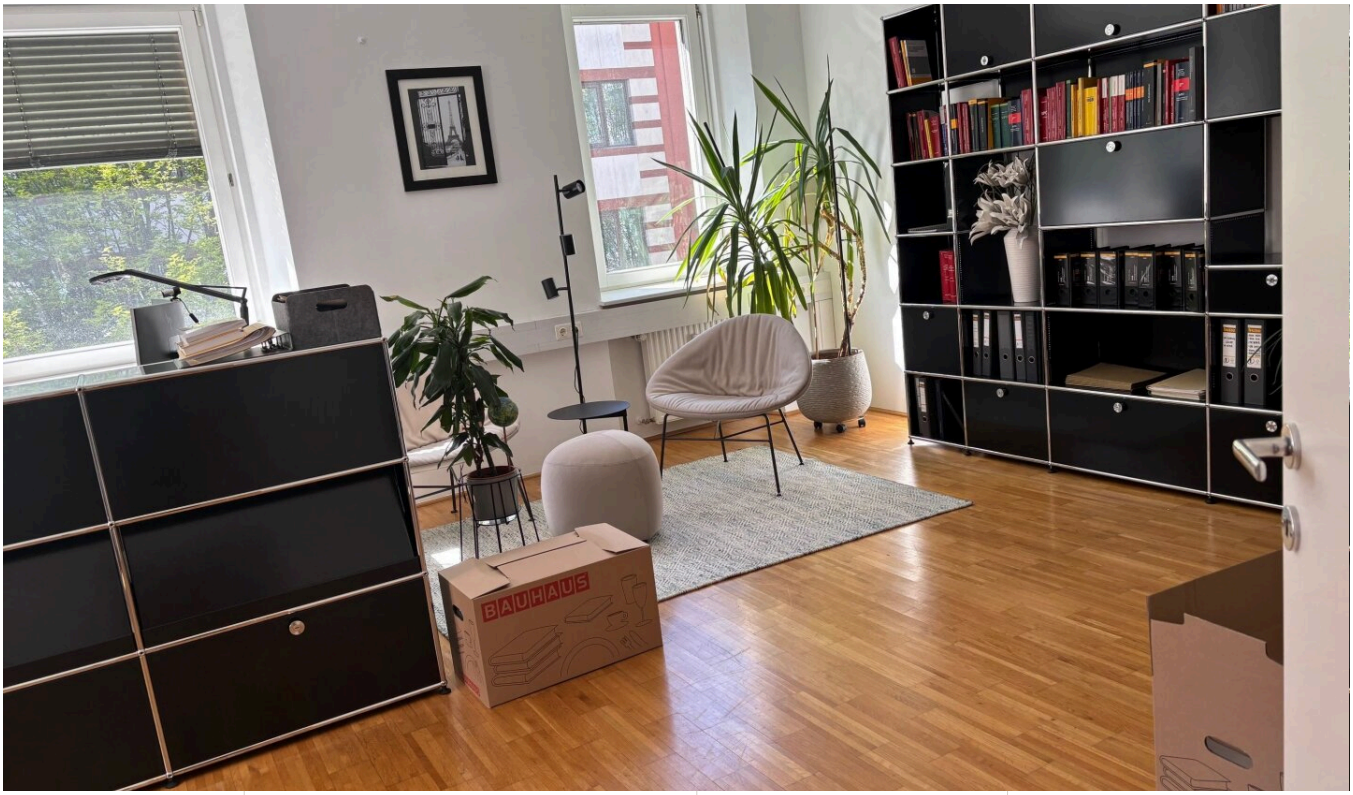
PAUMGARTNER | ECCLI
IMMOBILIEN MIT AMBIENTE

5020 Salzburg | Büro / Praxis | Objektnummer: 464784883

# NÄHE MIRABELLPLATZ: MODERNES 4-RAUM-BÜRO/-ORDINATION, ca. 76qm




| MIETE | WOHNFLÄCHE | ZIMMER | BAUJAHR |
|---|---|---|---|
| € 950 | 75,7 m² | 4 | 1880 |



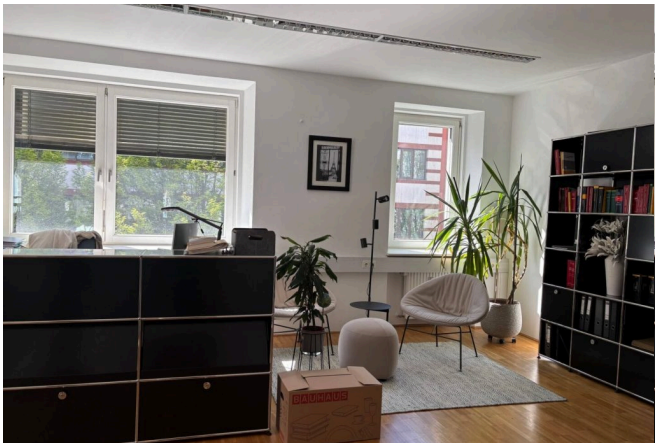
Ihr Kontakt bei uns

**Mag. Gabriela Paumgartner-Eccli**

+43 664 154 40 66 | gp@pe-immo.at |

PE PAUMGARTNER | ECCLI
IMMOBILIEN MIT AMBIENTE

# NÄHE MIRABELLPLATZ: MODERNES 4-RAUM-BÜRO/-ORDINATION, ca. 76qm





## Beschreibung

**Mitten im Andräviertel ...**

... genießen Sie zum einen Citylife und zum anderen optimale Arbeitsbedingungen im sonnigen 4-Raum-Büro im 2. Obergeschoß eines 1999 revitalisierten und neu ausgebauten Wohn-/Bürohauses nahe Altstadt, Mirabellgarten und Salzach-Ufer. Das lichtdurchflutete Büro und die perfekte öffentliche Anbindung sind Pluspunkte, die hohe Work-/Life-Balance garantieren. Über das Retro-Foyer aus den 60ern betritt man das offene Stiegenhaus und erreicht mit dem Lift oder zu Fuß den Büroeingang im 2. Obergeschoss. Hier geht es in den Vorraum mit Platz für die Garderobe, von dem sich zur linken ein kleinerer Büroraum mit ca. 10qm und die Toilette erschließen. Gleich gegenüber des Eingangs betritt man einen weiteren Raum der sich als Sekretariat eignet - von diesem geht es zur linken und zur rechten in jeweils einen größeren (ca. 16qm) und einen großen repräsentativen Büroraum mit ca. 31qm. Das Büro eignet sich auch für eine Praxis- oder Bürogemeinschaft.

Ein Parkplatz im Innenhof kann um € 96,71 exkl. 20% Ust gemietet werden.

**Miete inkl. 20% Ust und BK-à-conto für BK, WW, HK, Lift: € 1.538,98,** Strom nach Verbrauch. **Miete Parkplatz:** € 96,71 exkl. 20% Ust.

**ALLGEMEINES**

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 664 1544066 zur Verfügung oder Sie senden uns ein Anfragemail an office@pe-immo.at. Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website https://pe-immo.at, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

**UNSER SERVICE FÜR SIE:** Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

**BARGELD FÜR SIE:** Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns immer erkenntlich siehe //www.pe-immo.at/tippgeber/

Mag. Gabriela Paumgartner-Eccli
1090 Wien | Liechtensteinstraße 65/10
5020 Salzburg | Richard-Strele-Straße 11/3
T +43 1 4401714 | M +43 664 1544066
office@pe-immo.at | https://pe-immo.at

HYPO SALZBURG
IBAN: AT95 3400 0734 0447 5406
UID: ATU 572 400 06

ÖVI Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft | Mitglied www.ovi.at

# Lage

### 5020 SALZBURG

Durch die perfekte Lage – mitten in der Stadt – nahe der Altstadt und nahe dem Hauptbahnhof – verfügt das Büro über beste Infrastruktur. Busstationen sowie die Autobahn-Auffahrt A1 (mit dem Auto) erreicht man in wenigen Minuten, genauso wie den Flughafen Salzburg (Buslinie 2, 32 Min.) und die Altstadt Salzburg mit fast allen Buslinien. Zu Fuß gelangt man an der Salzach in ca.15 Minuten zum Festspielhaus Salzburg, mit dem Fahrrad in ca. 7 Min. Für die Mittagspause empfehlen sich die Naherholungsgebiete Mirabellgarten, Kapuzinerberg und Salzach-Ufer in unmittelbarer Nähe, genauso wie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und gastronomisches Angebot.

# Eckdaten

### FLÄCHEN

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bürofläche | 75,67 m² | Etagen | 5 |
| Zimmer insgesamt | 4 | Stellplatzart | Freiplatz |

- Separate WCs
- Etage

### ZUSTAND & ERSCHLIESSUNG

| | | | |
|---|---|---|---|
| Baujahr | 1880 | Alter | Neubau |
| Zustand | gepflegt | Bauweise | Massiv |
| Letzte Modernisierung | 1999 | | |

### SONSTIGES

| | | | |
|---|---|---|---|
| Verfügbar ab | 31.05.2026 | Maximale Mietdauer (Jahre) | 5 |

### ENERGIEAUSWEIS

| | | | |
|---|---|---|---|
| HWB-Wert | 55 kWh/(m²*a) | Energieausweis-Art | Bedarf |
| HWB-Klasse | C | Energieausweis gültig bis | 22.01.2029 |
| fGEE-Wert | 1,15 | Primärenergieträger | Fernwärme |
| fGEE-Klasse | E | | |

Mag. Gabriela Paumgartner-Eccli
1090 Wien | Liechtensteinstraße 65/10
5020 Salzburg | Richard-Strele-Straße 11/3
T +43 1 4401714 | M +43 664 1544066
office@pe-immo.at | https://pe-immo.at

HYPO SALZBURG
IBAN: AT95 3400 0734 0447 5406
UID: ATU 572 400 06

ÖVI Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft | Mitglied www.ovi.at

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befeuerung | Fernwärme |
| Bodenbelag | Parkett |

## Preisinformationen

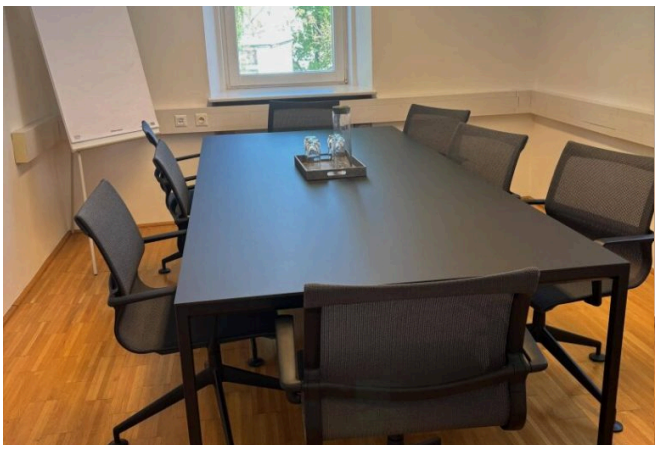
| | |
|---|---|
| Nettokaltmiete pro m² | 12,55 € |
| Kaution | 3 Bruttomonatsmieten |
| Mieterprovision | 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. |
| Hinweise zu den Preisen | BK-à-conto inkl. BK, HK, Wasser, UST. |

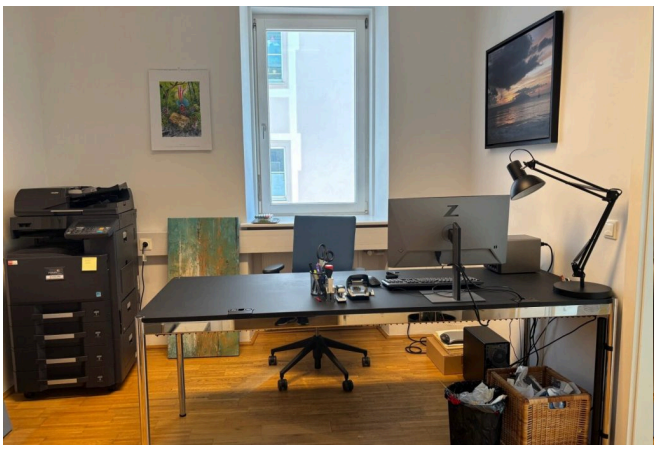
Mag. Gabriela Paumgartner-Eccli
1090 Wien | Liechtensteinstraße 65/10
5020 Salzburg | Richard-Strele-Straße 11/3
T +43 1 4401714 | M +43 664 1544066
office@pe-immo.at | https://pe-immo.at

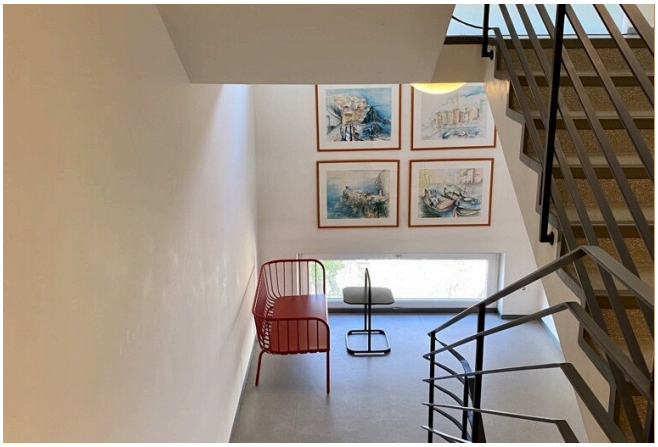
HYPO SALZBURG
IBAN: AT95 3400 0734 0447 5406
UID: ATU 572 400 06

ÖVI Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft | Mitglied www.ovi.at

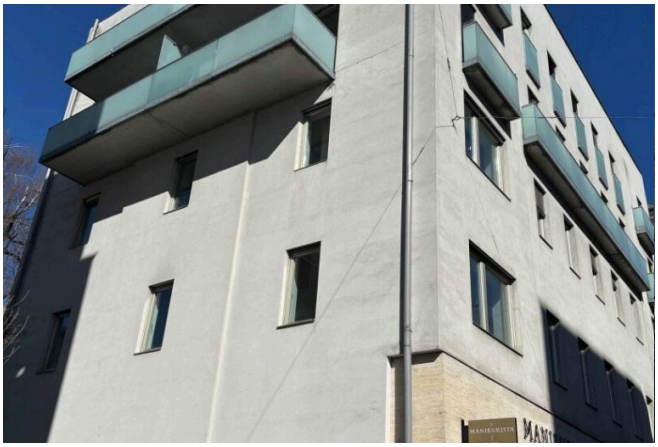
## Weitere Fotos









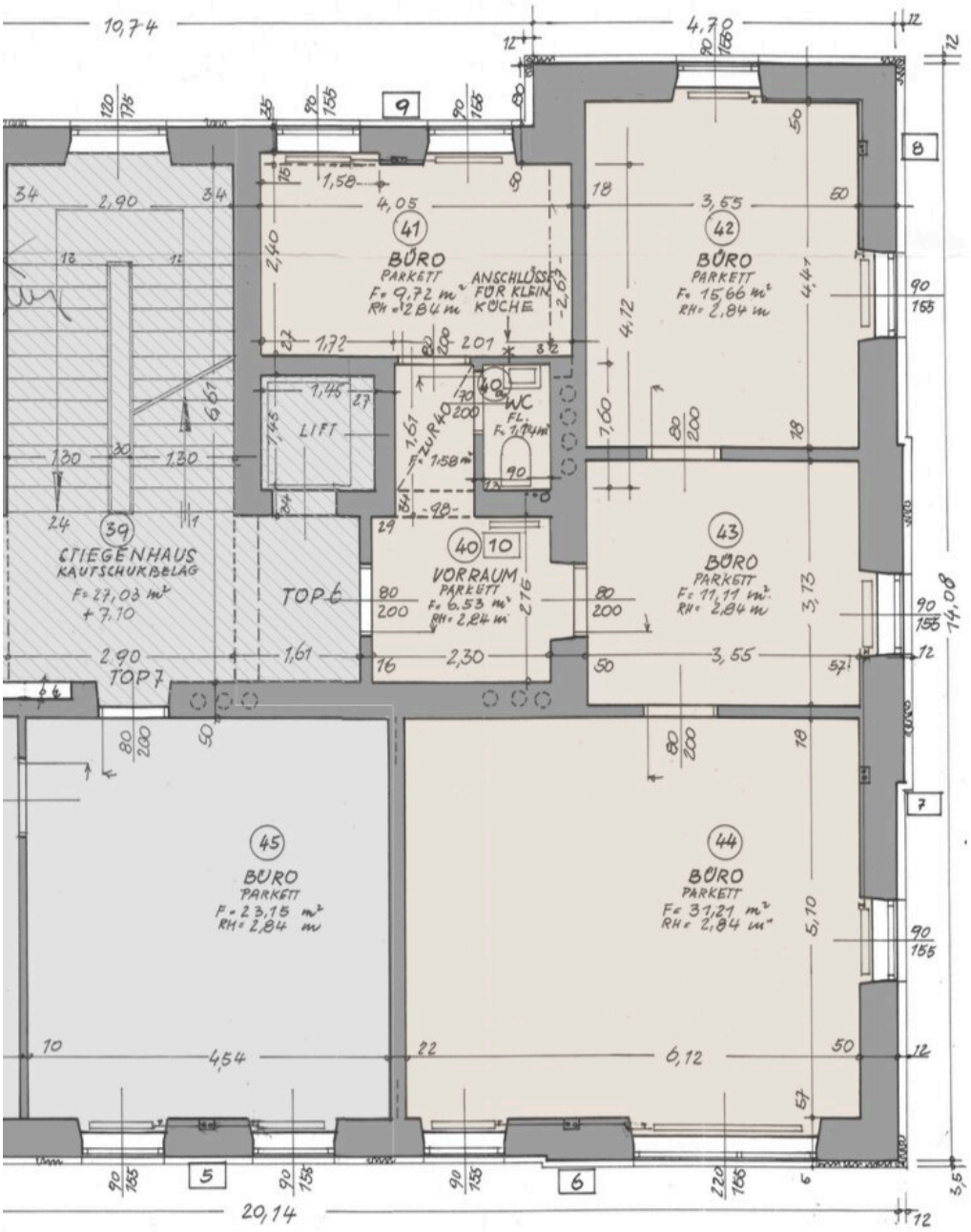



Mag. Gabriela Paumgartner-Eccli
1090 Wien | Liechtensteinstraße 65/10
5020 Salzburg | Richard-Strele-Straße 11/3
T +43 1 4401714 | M +43 664 1544066
office@pe-immo.at | https://pe-immo.at

HYPO SALZBURG
IBAN: AT95 3400 0734 0447 5406
UID: ATU 572 400 06

ÖVI Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft | Mitglied www.ovi.at

# Grundriss




Mag. Gabriela Paumgartner-Eccli
1090 Wien | Liechtensteinstraße 65/10
5020 Salzburg | Richard-Strele-Straße 11/3
T +43 1 4401714 | M +43 664 1544066
office@pe-immo.at | https://pe-immo.at

HYPO SALZBURG
IBAN: AT95 3400 0734 0447 5406
UID: ATU 572 400 06

ÖVI Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft | Mitglied www.ovi.at

# Widerrufsformular

(wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück)

- An (hier ist der Name, die Anschrift und gegebenenfalls die Faxnummer und E-Mail-Adresse des Unternehmers durch den Unternehmer einzufügen)

PAUMGARTNER-ECCLI Immobilien, Mag. Gabriela Paumgartner
Mag. Gabriela Paumgartner-Eccli
Liechtensteinstraße 65/10
1090 Wien
Österreich
E-Mail: gp@pe-immo.at

- Hiermit widerrufe(n) ich/wir(*) den von mir/uns(*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren(*) / die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*):

.....

.....

- Bestellt am (*) / erhalten am (*): .....

- Name des/der Verbraucher(s): .....

.....

- Anschrift des/der Verbraucher(s): .....

.....

.....

.....

- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

- Datum: .....

(*) Unzutreffendes streichen

**Muster-Widerrufsformular gem. Anhang I zu BGBl. I 2014/33**