

HANNAK

**GEWERBE
IMMOBILIEN**

257m²

Nutzfläche

Ihr neuer Business-Standort -
modern, flexibel, bestens vernetzt -
in Salzburg Gnigl



HANNAK

**GEWERBE
IMMOBILIEN**

Ihr neuer Business-Standort -
modern, flexibel, bestens vernetzt -
in Salzburg Gnigl

257 m²

Nutzfläche

Ihr neuer Business-Standort in Salzburg Gnigl – Nähe Autobahn- abfahrt Salzburg Nord

Hard - Facts

Immobilienart	Büro	
Adresse	Bachstraße 59, 2. OG 5023 Salzburg	
Nutzflächen	257 m ² 5 Stellplätze	
Ausstattung	Personenaufzug Empfangsraum / Garderobe Vier Büros (Möglichkeit für fünf Büros) Zwei getrennte WC-Anlagen Küche (Mikrowelle, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler) / Mitarbeiterraum Akustikdecke Klimaanlage CAT-6-Verkabelung LAN-Anschlüsse LED-Beleuchtung	
Miete & Betriebskosten netto	Miete Büro: Betriebskosten inkl. Heizung: Stellplätze: Kaution: Gesamtbelastung Miete / Monat:	EUR 13,00 / m ² / Monat EUR 411,00 / Monat EUR 40,00 / Stellplatz / Monat 3 Bruttomonatsmieten EUR 3.952,00

Anbindung	Autobahnauffahrt Salzburg Nord < 10 Minuten S-Bahn-Station Sam fußläufig < 10 Minuten Bushaltestelle der Obus-Linie 10 und 23 in unmittelbarer Nähe Stellplätze nach Vereinbarung vorhanden
Verfügbarkeit	ab sofort

Objektbeschreibung

Beschreibung	Diese Bürofläche in der Bachstraße 59, 2. OG, in 5023 Salzburg bietet eine Nutzfläche von 257 m² und eignet sich ideal für Unternehmen, die eine moderne und gut angebundene Arbeitsumgebung suchen. Die Ausstattung umfasst einen Personenaufzug, einen Empfangsraum und vier Büroeinheiten, die auf fünf erweitert werden können. Zudem stehen zwei getrennte WC-Anlagen zu Verfügung. Ein kombinierter Mitarbeiterraum mit Küche ist vorhanden, ausgestattet mit Mikrowelle, Backofen, Kühlschrank und Geschirrspüler. Für eine angenehme Arbeitsatmosphäre sorgen eine Akustikdecke, eine Klimaanlage, CAT-6-Verkabelung, LAN-Anschlüsse und LED-Beleuchtung. 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 befinden sich Bushaltestellen der Obus-Linien 10 und 23. Stellplätze sind nach Vereinbarung verfügbar. Die Miete beträgt 13,00 € / m², die Betriebskosten inklusive Heizung belaufen sich auf 411,00 € / Monat. Fünf Stellplätze können für 40,00 € / Stück / Monat angemietet werden, wodurch sich eine Gesamtbelastung von 3.952,00 € / Monat ergibt. Die Kaution entspricht drei Bruttomonatsmieten. Diese Immobilie überzeugt durch moderne Ausstattung, die strategisch günstige Lage und die exzellente Verkehrsanbindung. Sie ist ebenso ideal für Unternehmen, die Wert auf eine professionelle und komfortable Arbeitsumgebung legen.
--------------	--

The floor plan illustrates the layout of the 2nd floor, distinguishing between existing structures (BESTAND) and new additions (NEUBAU). Key features include:

- Central Corridor (CORRIDOR):** A central horizontal corridor with a width of 1.10m, serving as the main circulation route.
- Lift (AUFZUG):** Located on the left side of the plan, with a width of 1.10m.
- Meeting Room (BEZUGSRAUM):** A room on the left side, measuring 1.10m by 1.10m.
- Lounge (LOBBY):** A large open area in the center, measuring 1.10m by 1.10m.
- Reception Area (REZEPTION):** A room on the right side, measuring 1.10m by 1.10m.
- Dimensions:** The plan includes various dimensions for rooms and corridors, such as 1.10m, 1.11m, 1.12m, 1.13m, 1.14m, 1.15m, 1.16m, 1.17m, 1.18m, 1.19m, 1.20m, 1.21m, 1.22m, 1.23m, 1.24m, 1.25m, 1.26m, 1.27m, 1.28m, 1.29m, 1.30m, 1.31m, 1.32m, 1.33m, 1.34m, 1.35m, 1.36m, 1.37m, 1.38m, 1.39m, 1.40m, 1.41m, 1.42m, 1.43m, 1.44m, 1.45m, 1.46m, 1.47m, 1.48m, 1.49m, 1.50m, 1.51m, 1.52m, 1.53m, 1.54m, 1.55m, 1.56m, 1.57m, 1.58m, 1.59m, 1.60m, 1.61m, 1.62m, 1.63m, 1.64m, 1.65m, 1.66m, 1.67m, 1.68m, 1.69m, 1.70m, 1.71m, 1.72m, 1.73m, 1.74m, 1.75m, 1.76m, 1.77m, 1.78m, 1.79m, 1.80m, 1.81m, 1.82m, 1.83m, 1.84m, 1.85m, 1.86m, 1.87m, 1.88m, 1.89m, 1.90m, 1.91m, 1.92m, 1.93m, 1.94m, 1.95m, 1.96m, 1.97m, 1.98m, 1.99m, 2.00m, 2.01m, 2.02m, 2.03m, 2.04m, 2.05m, 2.06m, 2.07m, 2.08m, 2.09m, 2.10m, 2.11m, 2.12m, 2.13m, 2.14m, 2.15m, 2.16m, 2.17m, 2.18m, 2.19m, 2.20m, 2.21m, 2.22m, 2.23m, 2.24m, 2.25m, 2.26m, 2.27m, 2.28m, 2.29m, 2.30m, 2.31m, 2.32m, 2.33m, 2.34m, 2.35m, 2.36m, 2.37m, 2.38m, 2.39m, 2.40m, 2.41m, 2.42m, 2.43m, 2.44m, 2.45m, 2.46m, 2.47m, 2.48m, 2.49m, 2.50m, 2.51m, 2.52m, 2.53m, 2.54m, 2.55m, 2.56m, 2.57m, 2.58m, 2.59m, 2.60m, 2.61m, 2.62m, 2.63m, 2.64m, 2.65m, 2.66m, 2.67m, 2.68m, 2.69m, 2.70m, 2.71m, 2.72m, 2.73m, 2.74m, 2.75m, 2.76m, 2.77m, 2.78m, 2.79m, 2.80m, 2.81m, 2.82m, 2.83m, 2.84m, 2.85m, 2.86m, 2.87m, 2.88m, 2.89m, 2.90m, 2.91m, 2.92m, 2.93m, 2.94m, 2.95m, 2.96m, 2.97m, 2.98m, 2.99m, 3.00m, 3.01m, 3.02m, 3.03m, 3.04m, 3.05m, 3.06m, 3.07m, 3.08m, 3.09m, 3.10m, 3.11m, 3.12m, 3.13m, 3.14m, 3.15m, 3.16m, 3.17m, 3.18m, 3.19m, 3.20m, 3.21m, 3.22m, 3.23m, 3.24m, 3.25m, 3.26m, 3.27m, 3.28m, 3.29m, 3.30m, 3.31m, 3.32m, 3.33m, 3.34m, 3.35m, 3.36m, 3.37m, 3.38m, 3.39m, 3.40m, 3.41m, 3.42m, 3.43m, 3.44m, 3.45m, 3.46m, 3.47m, 3.48m, 3.49m, 3.50m, 3.51m, 3.52m, 3.53m, 3.54m, 3.55m, 3.56m, 3.57m, 3.58m, 3.59m, 3.60m, 3.61m, 3.62m, 3.63m, 3.64m, 3.65m, 3.66m, 3.67m, 3.68m, 3.69m, 3.70m, 3.71m, 3.72m, 3.73m, 3.74m, 3.75m, 3.76m, 3.77m, 3.78m, 3.79m, 3.80m, 3.81m, 3.82m, 3.83m, 3.84m, 3.85m, 3.86m, 3.87m, 3.88m, 3.89m, 3.90m, 3.91m, 3.92m, 3.93m, 3.94m, 3.95m, 3.96m, 3.97m, 3.98m, 3.99m, 4.00m, 4.01m, 4.02m, 4.03m, 4.04m, 4.05m, 4.06m, 4.07m, 4.08m, 4.09m, 4.10m, 4.11m, 4.12m, 4.13m, 4.14m, 4.15m, 4.16m, 4.17m, 4.18m, 4.19m, 4.20m, 4.21m, 4.22m, 4.23m, 4.24m, 4.25m, 4.26m, 4.27m, 4.28m, 4.29m, 4.30m, 4.31m, 4.32m, 4.33m, 4.34m, 4.35m, 4.36m, 4.37m, 4.38m, 4.39m, 4.40m, 4.41m, 4.42m, 4.43m, 4.44m, 4.45m, 4.46m, 4.47m, 4.48m, 4.49m, 4.50m, 4.51m, 4.52m, 4.53m, 4.54m, 4.55m, 4.56m, 4.57m, 4.58m, 4.59m, 4.60m, 4.61m, 4.62m, 4.63m, 4.64m, 4.65m, 4.66m, 4.67m, 4.68m, 4.69m, 4.70m, 4.71m, 4.72m, 4.73m, 4.74m, 4.75m, 4.76m, 4.77m, 4.78m, 4.79m, 4.80m, 4.81m, 4.82m, 4.83m, 4.84m, 4.85m, 4.86m, 4.87m, 4.88m, 4.89m, 4.90m, 4.91m, 4.92m, 4.93m, 4.94m, 4.95m, 4.96m, 4.97m, 4.98m, 4.99m, 5.00m, 5.01m, 5.02m, 5.03m, 5.04m, 5.05m, 5.06m, 5.07m, 5.08m, 5.09m, 5.10m, 5.11m, 5.12m, 5.13m, 5.14m, 5.15m, 5.16m, 5.17m, 5.18m, 5.19m, 5.20m, 5.21m, 5.22m, 5.23m, 5.24m, 5.25m, 5.26m, 5.27m, 5.28m, 5.29m, 5.30m, 5.31m, 5.32m, 5.33m, 5.34m, 5.35m, 5.36m, 5.37m, 5.38m, 5.39m, 5.40m, 5.41m, 5.42m, 5.43m, 5.44m, 5.45m, 5.46m, 5.47m, 5.48m, 5.49m, 5.50m, 5.51m, 5.52m, 5.53m, 5.54m, 5.55m, 5.56m, 5.57m, 5.58m, 5.59m, 5.60m, 5.61m, 5.62m, 5.63m, 5.64m, 5.65m, 5.66m, 5.67m, 5.68m, 5.69m, 5.70m, 5.71m, 5.72m, 5.73m, 5.74m, 5.75m, 5.76m, 5.77m, 5.78m, 5.79m, 5.80m, 5.81m, 5.82m, 5.83m, 5.84m, 5.85m, 5.86m, 5.87m, 5.88m, 5.89m, 5.90m, 5.91m, 5.92m, 5.93m, 5.94m, 5.95m, 5.96m, 5.97m, 5.98m, 5.99m, 6.00m, 6.01m, 6.02m, 6.03m, 6.04m, 6.05m, 6.06m, 6.07m, 6.08m, 6.09m, 6.10m, 6.11m, 6.12m, 6.13m, 6.14m, 6.15m, 6.16m, 6.17m, 6.18m, 6.19m, 6.20m, 6.21m, 6.22m, 6.23m, 6.24m, 6.25m, 6.26m, 6.27m, 6.28m, 6.29m, 6.30m, 6.31m, 6.32m, 6.33m, 6.34m, 6.35m, 6.36m, 6.37m, 6.38m, 6.39m, 6.40m, 6.41m, 6.42m, 6.43m, 6.

Grundriss

Fotos



Eingangsbereich



Eingang nach links geschwenkt - 1. Büroeinheit



Büro 1



Büro 1



Büro 2 & 3



Büro 2 & 3



Büro 3



Büro 2



Mitarbeiterraum



Mitarbeiterraum



Küche



Küche



Büro 4 (mit Option auf 5)



Büro 4 (mit Option auf 5)



Büro 4 (mit Option auf 5)



Gang vor Büro 4 – Richtung Eingang



Toilette 1



Toilette 2



Serverschrank mit LAN-Anschlüsse



Serverschrank mit LAN-Anschlüsse

Die Lage

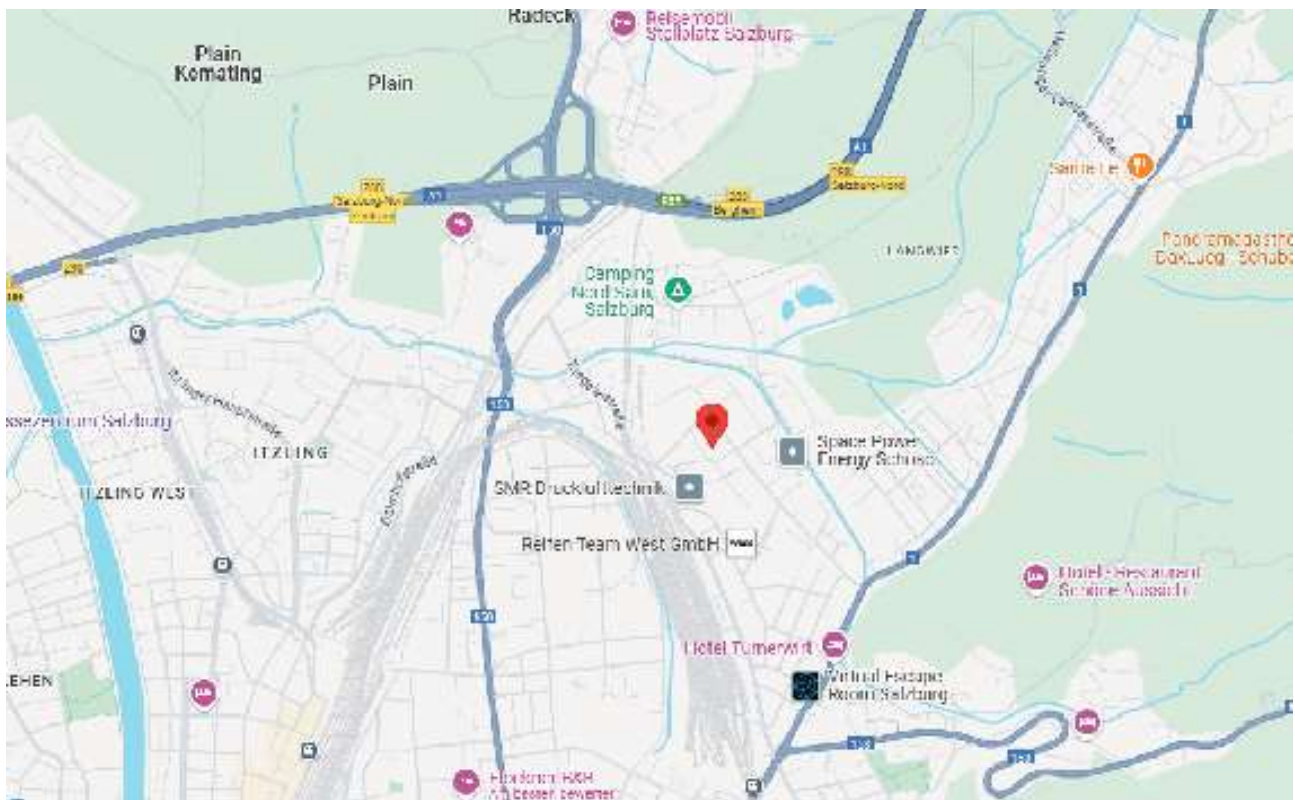
Makrolage

Die Bachstraße 59, 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 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