



architekten bergerhofmann



GEWERBEFLÄCHEN SALZBRUG NORD - GNIGL

Bachstraße – Gewerbehofstraße – Bundschuhstraße - Schillinghofstraße

5023 Salzburg Gnigl



Projektvorstellung:



Konzeption:

- Auf einer **Gesamtfläche** von ca. **34.000 m²** bietet der Gewerbepark **NORDRAUM** eine - im Stadtgebiet von **Salzburg einzigartige** - Kombination von Büro-, Vertriebs-, Produktions- und Lagerflächen.
- Die Gebäudestruktur ermöglicht die **flexible Nutzung** sowohl von großen, zusammenhängenden Flächen als auch Kleinflächen.

Architektur:

- Geplant vom Salzburger **Architekturbüro Berger Hoffmann** werden **sieben** - teilweise miteinander verbundene **Baukörper** als **Büro- und Hallenflächen** - errichtet.
- Der adressbildende, **5-geschossige Solitärbau** an der Ecke Bachstraße – Bundschuhstraße wird mit seiner geplanten gastronomischen Nutzung im Erdgeschoss **Dreh- und Angelpunkt** des Gewerbegebietes.

Ökologie:

- Durch ökologische Bauweise, PV-Anlagen, extensive Dachbegrünung sowie ein innovatives TGA-Konzept nehmen **Nachhaltigkeit** und **Nutzerqualität** einen besonders hohen Stellenwert ein.
- **PKW-** werden ebenso wie **Fahrradabstellplätze** in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen.
- Neben der **maximierten Erhaltung von Grünflächen** im Randbereich werden auch im Innenbereich exakt definierte Grünflächen für eine **hohe Aufenthaltsqualität** sorgen.

Die Lage

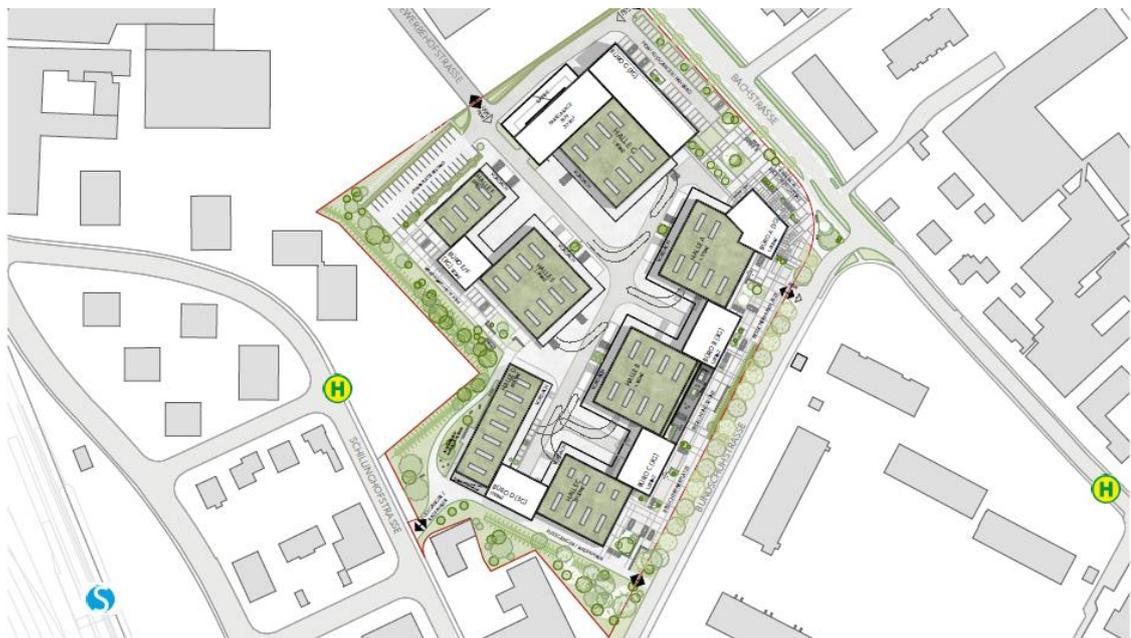
Makrolage

- Im Zentrum einer der wohlhabendsten NUTS Regionen Europas befindet sich Salzburg mit einer Anbindung an Bayern, Norditalien und der Schweiz.
- Der internationale Flughafen, der direkte Zugang zu den Transitrouten und der hoch frequentierte Bahnhof binden Salzburg perfekt an.
- Das Projektgrundstück befindet sich im Norden der Stadt Salzburg im Stadtteil Gnigl.



Mikrolage

- Das Grundstück zwischen Bachstraße, Bundschuhstraße und Schillinghofstraße umfasst ca. 34.000 m² und ist im Bebauungsplan als gewerbliche Nutzung deklariert.
- Es besteht eine sehr gute Anbindung für Unternehmen durch direkte Nähe an das Autobahnkreuz Salzburg Nord sowie zu den öffentlichen Verkehrsmitteln Bus und S-Bahn in Laufradius.
- Im direkten Umfeld entstanden in den letzten Jahrzehnten mehr als 10.000 m² Gewerbeflächen, sodass sich die Nutzung sehr in die direkte Umgebung integriert.
- Die Erschließung wird über drei Seiten, Gewerbehofstr., Bundschuhstr. und Bachstraße erfolgen.



Hard Facts

Mietzins Lager/Produktion unbeheizt/unausgebaut,

laut Ausstattungsbeschreibung

€ 8,5.- m²/netto

Mietzins Büro laut Ausstattungsbeschreibung

€ 14,5.- m²/netto

Mietzins Stellplatz

€ 50.- Stk./netto

Nebenkosten

werden einmal jährlich nach Verbrauch verrechnet (2 €/m²)

Bezugstermin

Ab dem Jänner 2024

Flächen

Gesamtfläche Grundstück 34.000m²

Bauvolumen 107.000m³

Verfügbare Nutzfläche 13.000m²

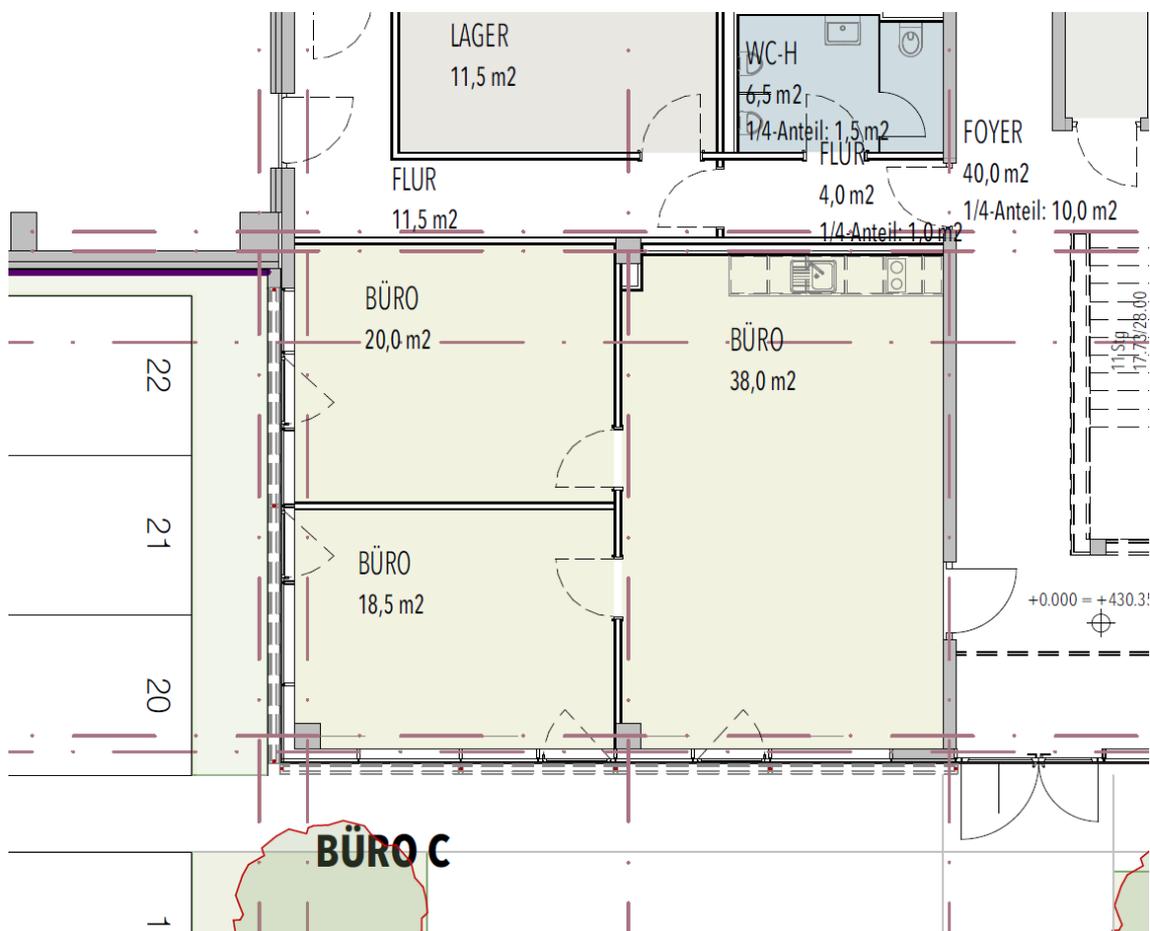
Heizung/ Strom

Via Geothermie Betonkernaktivierung über Tiefenwärme

Flächenbeispiele und Pläne

- Sehr flexible Aufteilung von und dadurch hohe Drittverwendungsfähigkeit.
- Zentrale Erschließung durch Treppenhaus und Lift.
- Anlieferung im Innenhof und Trennung von Büroflächen
- Sehr gutes Verhältnis von Lager/Produktion und Büroflächen

Büroflächen -Grundriss EG / Halle NordRaum C



Büro von ca. 77m² + anteilige Sanitärfläche und Nebenräume/Flur

Visualisierungen



Über den Bauherren

Die ersten Objekte der Hannak Gewerbeimmobilien Salzburg wurden 1973 von Komm. Rat. Wilhelm Hannak errichtet. Seit der ersten Stunde sind wir auf das **Errichten und Vermitteln von Gewerbeimmobilien im Raum Salzburg** spezialisiert. Im Jahr 1999 wurde die Geschäftsführung von Mag. Wilhelm Hannak übernommen. Somit vereint sich bei Hannak Gewerbeimmobilien die langjährige Immobilienerfahrung aus **mehr als 40 Jahren Tätigkeit in zwei Generationen**.

Ausgewählte Referenzen



Geschäftshaus Aignerstraße, Salzburg



Orderman Headquarter, Salzburg



Gewerbeobjekt Gusswerk, Salzburg



Gewerbeobjekt Robinigstraße, Salzburg

RVG REALITÄTENVERWERTUNGS-Gesellschaft m.b.H.

Aalassingaerstraße 60-66
5023 Salzburg

T.: +43 662 21 65 88

F.: +43 662 65 88-90

E.: office@hannak-immobilien.at

H.: www.hannak-immobilien.at

Gesetzliche Informationen Gesellschafter:

Wilhelm Hannak Privatstiftung

Firmenbuchnummer:

FN 53309x

Firmenbuchgericht:

Landesgericht Salzburg

Geschäftsführer:

Mag. Wilhelm Hannak

Ansprechperson/Finanzierung:

Mag. Horst Hannak

UID-Nummer:

ATU 58499958