



#0003002516

Büro in Zentrumslage

5204 Straßwalchen



Kaufpreis: 215.000,00 €

Nutzfläche: 62,00 m²

Zimmer: 2

IHR BETREUER



Friedrich Meinhart

Konzessionierter Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Salzburg

friedrich.meinhart@immoraiffeisen.at

+43 6215 8282 36





BESCHREIBUNG

Büro im EG in Zentrumslage!

Die angebotene Bürofläche, welche im Jahr 2006 fertiggestellt wurde, befindet sich in erstklassiger Lage in Straßwalchen. Diese zentrale Lage bietet eine hervorragende Sichtbarkeit und leichte Erreichbarkeit für potenzielle Kunden.

Die zum Verkauf stehende Bürofläche umfasst ca. 63 m² und bietet somit ausreichend Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Räumlichkeiten sind optimal aufgeteilt.

Das Büro präsentiert sich in einem ansprechenden Zustand und ist bereit für die individuelle Gestaltung entsprechend den Bedürfnissen des zukünftigen Käufers.

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, um Ihre Geschäftsidee oder Wohnsitz an einem der zentralsten Lage in Straßwalchen zu verwirklichen.

Bei Interesse fordern Sie bitte unser Exposé an!

Finanzierung:

Gerne koordinieren wir ein Beratungsgespräch mit einem Kundenberater der Raiffeisen-Bankengruppe Salzburg in Ihrer Nähe.

Der Ordnung halber verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler.

Einen aktuellen Überblick über unser Immobilienangebot erhalten Sie unter raiffeisen-immobilien.at



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Büro
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	Ca. 2005
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	12.12.2006
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme
Stellplätze	2 x Freiplatz

FLÄCHEN

Nutzfläche ca. 62 m²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	13.08.2024
Gültig bis	12.08.2034
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	37,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,77
fGEE Klasse	 A

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Toiletten	1



MERKMALE

Zustand

Gut Erschließung

Ortsüblicherschlossen





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	215.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	274,51 € inkl. 20% USt.
Reparaturrücklage	78,23 € inkl. USt.
Heizkosten	18,00 € inkl. 20% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	370,74 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	215.000,00 € inkl. USt.
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,5%
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	11.369,37 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023



LAGE UND UMGEBUNG

Straßwalchen ist eine Gemeinde im Bezirk Salzburg-Umgebung im Salzburger Land. Die Gemeinde liegt im Salzburger Seenland an der Grenze zum Bundesland Oberösterreich. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 45 Quadratkilometer. In den 6 Katastralgemeinden von Straßwalchen leben ca. 8.000 Einwohner. Der Ort verfügt über drei Volksschulen, eine neue Mittelschule, sowie ein Oberstufenrealgymnasium. Die herrlich idyllische Landschaft und der hohe Kultur- und Freizeitwert, aber auch die verkehrsgünstige Lage machen Straßwalchen zu einem Naherholungsgebiet mit überregionaler Bedeutung. Darüber hinaus bietet der Ort aber auch Spaß und Abwechslung im größten österreichischen Freizeit- und Familienpark dem Erlebnispark Straßwalchen. Der Reiterhof Burghauser und das Erlebnisbad Straßwalchen sind weitere Highlights im Freizeitangebot für die ganze Familie.

Trotz der idyllischen Lage ist der Ortskern direkt von der Wohnung aus zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Einerseits kann die ruhige Umgebung genossen werden, andererseits auch schnell und unkompliziert das pulsierende Leben der Gemeinde.

Die unmittelbare Nähe zur Bushaltestelle bzw. die Nähe zur Bahnhaltestelle Straßwalchen-West, bietet die perfekte Anbindung zur Stadt Salzburg.

INFRASTRUKTUR

Einkauf

- < 500m: Bellissi Schuh
- < 500m: Fleischhauerei Gerbl
- < 500m: Backhaus Leimüller
- < 500m: Gärtnerei Hartl
- < 500m: Perwein
- < 500m: Hofer



< 500m: Uhrmachermeister Kaser Inh. Helmut Kaser

Gaststätten

< 500m: Marettimo-Trattoria Pizzeria Gelateria

< 500m: Kirchenwirt Strasswalchen

Gesundheit

< 500m: Apotheke Zum Hl. Martin Mag.Pharm. Katharina Bürgl-Rößlhuber eU.

< 500m: Doktor Roswitha Lederer

Sonstiges

< 500m: Friseur Paischer - Strasswalchen

< 500m: Raiffeisen BANK

Öffentliche Einrichtung

< 500m: Post

< 500m: Polizeiinspektion Straßwalchen



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[3D-Visualisierung](#)

