



#0003002516

Büro in Zentrums Lage

5204 Straßwalchen



Purchase price: 215.000,00 €

Usage Area: 62,00 m²

Rooms: 2

YOUR CUSTODIAN



Friedrich Meinhart

Konzessionierter Immobilienmakler

Raiffeisen Salzburg

friedrich.meinhart@immoraiffeisen.at

+43 6215 8282 36





DESCRIPTION

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



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Office
Usage Type	Commercial
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	Ca. 2005
Construction status	Finished
Construction	12.12.2006
Completion Date	
Heating	Central Heating: District Heating
Car Spaces	2 x Open

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	13.08.2024
Valid until	12.08.2034
HWB-Value (KWh/m ² /a)	37,00
HWB Class	 B
fGEE Value	0,77
fGEE Class	 A

SEGMENTATION

Total Rooms	2
-------------	---



Toilets

1

AREAS

Usage Area

ca. 62 sqm

FEATURES

Condition

Good condition

Exploitation

Common developed





PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	215.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

RUNNING COSTS

Running costs	274,51 € incl. 20% VAT
Repair Costs	78,23 € incl. VAT
Heating Costs	18,00 € incl. 20% VAT

TOTAL

Total Running Costs	370,74 € incl. VAT
Total buy price	215.000,00 € incl. VAT
Commission Buy	3% plus 20% VAT

SIDECOSTS

Costs for contract	1,5%
Purchase tax percent	3,5%
Land register entry percent	1,1%

FINANCIAL INFORMATION

Reserve Status	11.369,37 €
Reserve Deadline	31.12.2023



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

INFRASTRUCTURE

Shopping

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



< 500m: Uhrmachermeister Kaser Inh. Helmut Kaser

Gastronomy

< 500m: Marettimo-Trattoria Pizzeria Gelateria

< 500m: Kirchenwirt Strasswalchen

Health

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

< 500m: Doktor Roswitha Lederer

Other

< 500m: Friseur Paischer - Strasswalchen

< 500m: Raiffeisen BANK

Public Institution

< 500m: Post

< 500m: Polizeiinspektion Straßwalchen



GALLERY



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[3D-Visualisierung](#)

