



#0003002515

Top-Lage für Ihr Unternehmen: Modernes Gewerbeobjekt

5071 Wals-Siezenheim



Mietpreis: 21.504,00 €

Nutzfläche: 1.120,00 m²

Zimmer: 19

IHR BETREUER



Lukas Schubert

Immobilienberater

Raiffeisen Immobilien Salzburg

lukas.schubert@immoraiffeisen.at

+43 664 6271937





BESCHREIBUNG

Hier erwartet Sie eine einzigartige Gewerbeliegenschaft, die alles bietet, was Ihr Unternehmen benötigt. Als Stand-Alone bietet Ihnen das Objekt vielseitige Nutzungsmöglichkeit und eignet sich perfekt für Ihre geschäftlichen Aktivitäten.

Die Immobilie verfügt über einen Lastenaufzug, Vollwärmeschutz und eine hinterlüftete Alucobond-Aluminiumfassade, die nicht nur modern aussieht, sondern auch energieeffizient ist. Zusätzlich sind eine Klimaanlage, eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher und eine Luft-Wasser Kaskadenwärmepumpe vorhanden, die das Gebäude energetisch hochmodern machen. Die Raumaufteilung ist flexibel gestaltbar und es stehen ausreichend Parkplätze rund um das Objekt zur Verfügung.

Das Gewerbegebiet Siezenheim bei Salzburg zeichnet sich durch seine erstklassige Infrastruktur und hervorragende Anbindung aus. Die Nähe zur Westautobahn A1 ermöglicht schnelle Verbindungen nach Wien, München und zum Flughafen Salzburg.

Der Flughafen ist in wenigen Minuten erreichbar. Zudem ist das Gebiet gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, was sowohl für Mitarbeiter als auch Kunden von Vorteil ist.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich diese attraktive Gewerbeliegenschaft im pulsierenden Gewerbegebiet von Wals-Siezenheim.





AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Gewerbe: Sonstiges
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1997
Heizung	Zentralheizung: Erdwärme
Stellplätze	30 x Freiplatz

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	09.01.2024
Gültig bis	08.01.2034
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	54,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	0,82
fGEE Klasse	 A

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	19
Etagen	3
Bäder	2



Toiletten

2

FLÄCHEN

Nutzfläche

ca. 1.120 m²

Grundfläche

ca. 1.056 m²

Parkplätze

Rampe

Lastenaufzug

Lagerfläche

flexibel gestaltbare Innenräume

Vollwärmeschutz

Photovoltaikanlage inkl. Speicher

Luft-Wasser Kaskadenpumpe

MERKMALE

Gebiet

Am Stadtrand

Sonderausstattung

Klimaanlage,
Rollstuhlgerecht,
Lastenaufzug,
Fahrstuhl / Lift, Rampe

Zustand

Gut

Erschließung

Erschließung inkl.
Wasser, Erschließung
inkl.
Telekommunikation

Bauart

Flachdach

Keller

Teilunterkellert

Fußboden

Fliese, Linoleum



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Miete	21.504,00 € inkl. 20% USt.
Summe Miete	21.504,00 € inkl. USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Gesamtbelastung	21.504,00 € inkl. USt.
Mieter-Provision	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
Kaution	3 Bruttomonatsmieten

WEITERE KOSTEN

Betriebskosten Akonto Zahlung (Monatlich)	800,00 € inkl. USt.
--	---------------------



LAGE UND UMGEBUNG

Das Gewerbegebiet Siezenheim bei Salzburg ist ein hochattraktiver Standort für Unternehmen aller Branchen, welches sich durch seine erstklassige Infrastruktur und hervorragende Anbindung auszeichnet.

Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Westautobahn A1, was eine schnelle Verbindung in Richtung Wien und München sowie zum Flughafen Salzburg ermöglicht. Der Flughafen ist in nur wenigen Minuten erreichbar, was besonders für Unternehmen mit internationalem Fokus von Vorteil ist. Auch das Stadtzentrum von Salzburg ist in kurzer Fahrzeit erreichbar, was das Pendeln für Mitarbeiter erleichtert.

Das Gebiet ist bestens an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Mehrere Buslinien verbinden das Gewerbegebiet mit der Stadt Salzburg und umliegenden Gemeinden. Dadurch ist eine unkomplizierte Anreise für Mitarbeiter ohne eigenen PKW gewährleistet. Auch der Hauptbahnhof Salzburg ist über den Nahverkehr schnell zu erreichen.

Das Gewerbegebiet Siezenheim bietet eine umfassende Infrastruktur für Unternehmen. Es gibt eine Vielzahl von Dienstleistungsunternehmen, Handwerksbetrieben, sowie Gastronomie- und Einkaufsangebote in der unmittelbaren Umgebung, was die Attraktivität des Standortes zusätzlich erhöht. Das Gebiet ist zudem hervorragend erschlossen, mit modernen Kommunikations- und Versorgungseinrichtungen, was für eine zuverlässige und effiziente Betriebsführung sorgt.

Die strategische Lage des Gewerbegebiets bietet Vorteile für logistische Abläufe. Durch die Nähe zu großen Verkehrsknotenpunkten und das dichte Straßennetz können Warenströme schnell und effizient abgewickelt werden. Auch die Nähe zu wichtigen Einrichtungen wie dem Messezentrum Salzburg oder der Salzburgarena schafft Synergien für Unternehmen, die auf solche Infrastrukturen angewiesen sind.

Fazit:

Das Gewerbegebiet Siezenheim überzeugt durch seine erstklassige Lage, die hervorragende Verkehrsanbindung und die gut ausgebaute Infrastruktur. Es ist ein idealer Standort für Unternehmen, die auf eine schnelle Erreichbarkeit, moderne Versorgungsstrukturen und eine

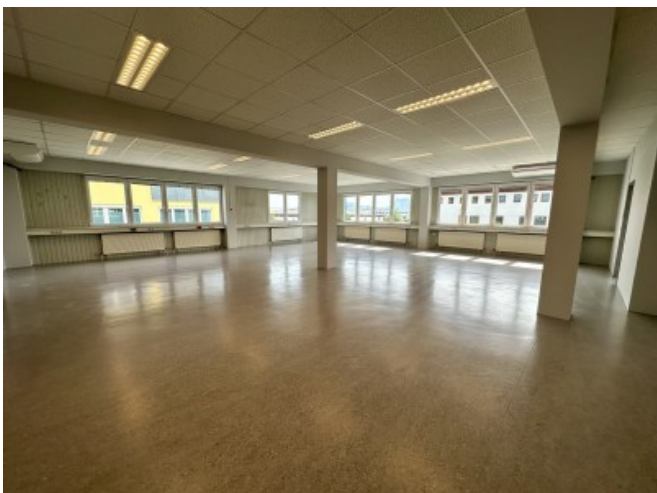


attraktive Umgebung Wert legen.





GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan Erdgeschoss](#)

[Grundrissplan Obergeschoss](#)

[Schnitt](#)

