

# Exposé

## Bürofläche in Grödig

### Bürogebäude mit Lagerhalle & etlichen Parkplätzen



Objekt-Nr. OM-451662

#### Bürofläche

Vermietung: **4.600 € + NK**

Ansprechpartner:  
M&B

Glanegger Straße  
5082 Grödig  
Salzburg  
Österreich

Baujahr	2026	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Büro-/Praxisfläche	156,00 m <sup>2</sup>
Nebenkosten	400 €	Gesamtfläche	456,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	22.000 €	Stellplätze	12
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

156m<sup>2</sup> Bürogebäude + KELLER + 300 m<sup>2</sup> unbeheizte Lagerhalle in Grödig ab ca. Sommer 2026 zu vermieten. Genügend Parkplätze vorhanden ( ca. 12 Stück).

Parkplätze sind im Preis inklusive.

Eine hervorragende Infrastrukturanbindung ist am Standort gegeben.

Das gesamte Objekt ist bevorzugt an 1 bis 2 Parteien zu vermieten.

Der angegebene Preis versteht sich für das Gesamtobjekt exkl. Ust., exkl. Betriebskosten monatlich.

Die Betriebskosten für das Gebäude belaufen sich auf ca. 400€ exkl. Ust. monatlich.

Die Nutzung ist vorgesehen als Büro und reine Lagerhalle an Gewerbetreibende gestattet (z.B: Ingenieurbüro, Steuerberatungskanzlei, Consulting, etc....).

Ein Autohandel ist beispielsweise nicht zulässig !

\*\*\*\*\*

Eine Nutzung außerhalb der zweiten Gewerbefreistellungsordnung ist untersagt.

Neubaubürogebäude mit folgender Ausstattung:

Bürogebäude:

Epoxidharzböden im Keller, Fliesenböden im EG+OG, Türen, 1 Teeküche je Stockwerk, 1 Badezimmer je Stockwerk + 2 WC`s je Stockwerk.

Balkon an der Vorderseite des Gebäudes vorhanden.

Photovoltaikanlage am Dach installiert.

Der Vorplatz des Objekts ist mit ca. 400m<sup>2</sup> asphaltiert, entspricht ca. 12 Parkplätze

Lagerhalle:

gesamt 300m<sup>2</sup> unbeheizt.

Die Lagerung von Gefahrenstoffen ist nicht zulässig, ebenso wie eine Abstellung von Nutzfahrzeugen und Kraftfahrzeugen in der Halle.

\*\*\*\*\*

## Ausstattung

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Eine gute Infrastrukturanbindung ist am Standort gegeben.

Ideal für Unternehmen die Mitarbeiter anstellen, die mit dem Bus pendeln,

da in unmittelbarer Nähe zum Objekt eine Bushaltestelle situiert ist.

Zugehörig zur Gemeinde Grödig befindet sich das Objekt in der Nähe der Moosstraße mit kurzen Wegen in die Stadt und zur Autobahn. Das Umfeld ermöglicht ein ruhiges Arbeiten durch wenige umliegende Objekte.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Luft- /Wasserwärme
Baujahr	2026
HWB	36,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
fGEE	0,72

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



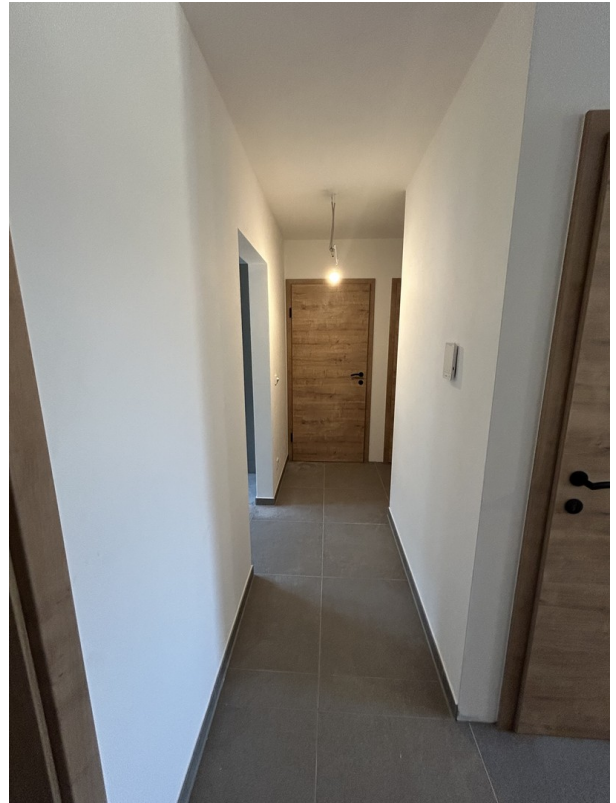
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

