

Business Center Hagenau 1 – Bürogebäude in der Stadt Salzburg

Top 10: 200 m² Bürofläche am nördlichen Stadtrand



Überblick

Modernes Bürogebäude in attraktiver Lage

Das Business Center Hagenau befindet sich am nördlichen Stadtrand von Salzburg, im Ortsteil Hagenau, der die Stadt Salzburg mit der Gemeinde Bergheim verbindet. Der aufstrebende Standort zeichnet sich durch eine sehr gute Verkehrsanbindung aus. Die Lage an einer der wichtigsten Einfahrtstraßen in die Stadt Salzburg sowie die Nähe zur Autobahn garantieren kurze Anfahrtswege zu Flughafen, Bahnhof und Innenstadt. Auch die Gewerbegebiete in Bergheim und die Wirtschafts-

standorte im Flachgau und Innviertel sind schnell erreichbar. Durch die Lokalbahn-Haltestelle ist Hagenau auch gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Das Gebäude selbst ist direkt an der L118, der Oberndorfer Landesstraße, in Hanglage gelegen und mit einer eigenen Zufahrt aufgeschlossen. Ausreichend Parkflächen sind durch eine eigene Tiefgarage sowie Stellplätze im Freien gesichert.



Die einzelnen Gebäudeteile werden über drei Stiegenhäuser erschlossen, wobei sich die Tiefgarage über zwei Ebenen erstreckt. Vier Büroetagen mit je drei bis sieben Einheiten bilden in Summe 21 Einheiten von etwa 200 m² bis 500 m² mit variabler Einteilungsmöglichkeit. Dadurch können Büroeinheiten zusammengefasst werden, die bis über 7.000 m² reichen und Platz für mehrere Hundert Arbeitsplätze bieten.

Die versetzte Bauweise lockert das Gebäude auf und schafft ausreichend Lichteintrittsflächen für ein angenehmes Arbeitsklima. Eine außenliegende elektrische Beschattung sowie eine für jeden Raum einzeln steuerbare Heizung und Kühlung sind Standard. Jede Einheit verfügt neben den Büro- und Besprechungsräumen über einen Serverraum mit Vorverkabelung zu allen Arbeitsplätzen, eine Teeküche und getrennte Sanitärräume.



Standort

Topadresse mit bester Erreichbarkeit

Salzburg hat Potenzial

Im gesamtösterreichischen Vergleich nimmt die Wirtschaftskraft Salzburgs und somit das gesamte Bundesland eine führende Position ein. Die Wertschöpfung im Dienstleistungsbereich ist überdurchschnittlich. Was die Kaufkraft pro Kopf betrifft, liegt Salzburg hinter der Bundeshauptstadt an zweiter Stelle und bleibt auch in Zukunft für Investoren und Unternehmen gut einzuschätzen.

Die weltweite Bekanntheit sowie die Nachbarschaft zu Bayern und Oberösterreich weisen Salzburg eine führende Rolle als wirtschaftlicher Mittelpunkt in der grenzübergreifenden „EuRegio“ zu. Salzburg als Wirtschaftszentrum rückt damit in den Mittelpunkt zwischen Wien als Tor zum Osten Europas, Deutschland als treibende europäische Wirtschaftskraft und zentraler Handelspartner sowie Italien als Brücke zum südeuropäischen Raum. Salzburg zählt dadurch auch zu den wirtschaftsstärksten Regionen im europäischen Vergleich. Diese Faktoren unterstreichen die herausragenden Standortqualitäten der Stadt und des näheren Umlandes.

Salzburg in Zahlen

Einwohner Stadt Bundesland	155.886 555.221
Fläche Stadt Bundesland	66 km² 7.156 km²
Erwerbstätige	293.191
Beschäftigte produzierendes Gewerbe	57.015
Beschäftigte Dienstleistungssektor	191.035
Bruttoregionalprodukt	27,6 Mio. Euro
Verbraucherpreisindex Österreich (zum Vorjahr)	+1,5 %
Tourismus Übernachtungen	29,8 Mio.

Quellen: Salzburger Zahlenspiegel, Statistik Austria, www.stadt-salzburg.at, www.austriatourism.com

Der Standort Hagenau

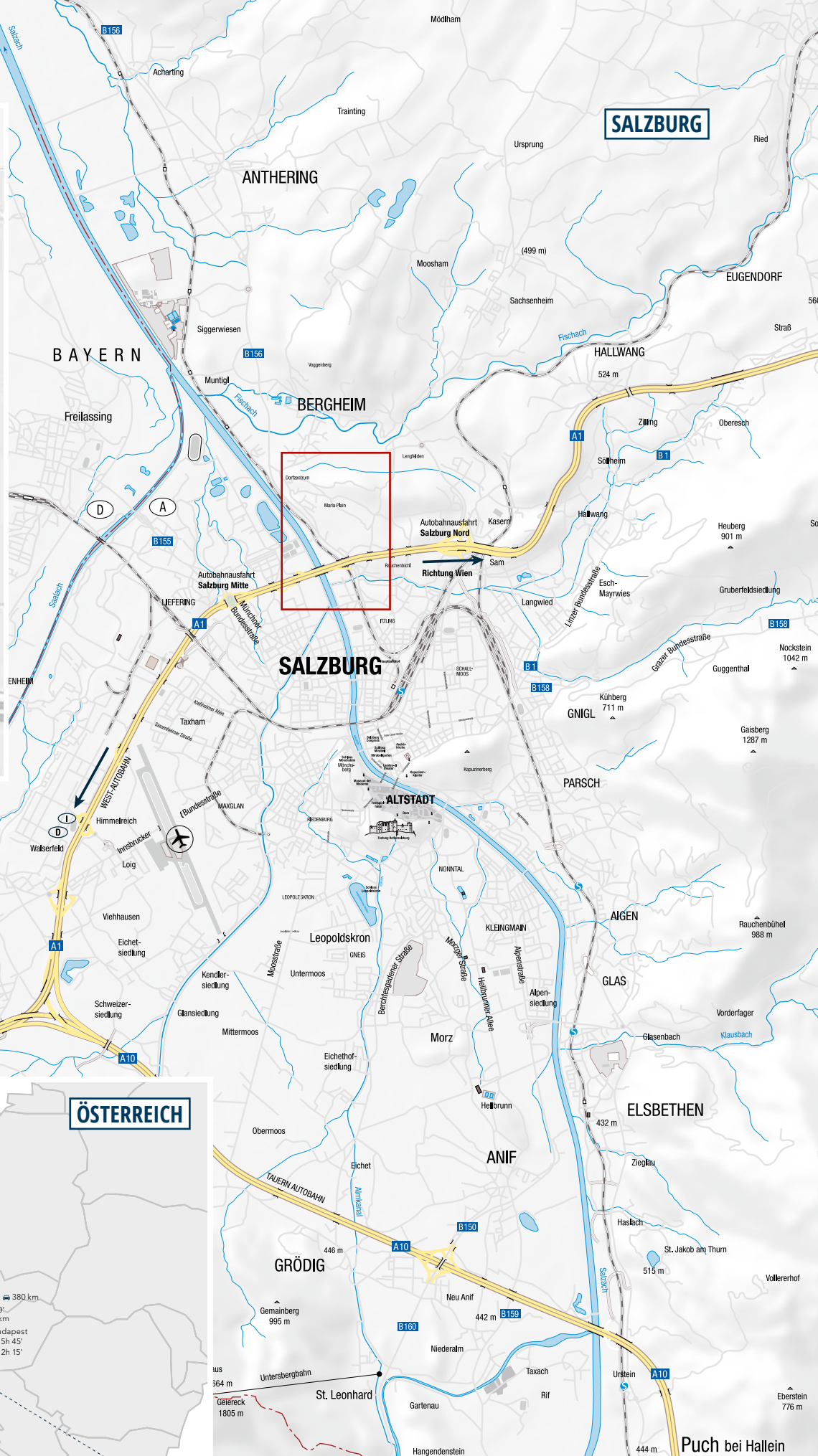
Das Business Center Hagenau liegt an einem aufstrebenden Gewerbe- und Handelsstandort in der Stadt Salzburg in unmittelbarer Nähe zur A1-Westautobahn und direkt an der stark frequentierten Landesstraße L118 gelegen.

Durch den Teilanschluss an die Westautobahn sowie die Lage direkt an der Lokalbahn und an einer der Haupteinfahrtstraßen der Stadt Salzburg (mit einer täglichen Frequenz von über 10.000 Kraftfahrzeugen), ist die Liegenschaft verkehrstechnisch bestmöglich aufgeschlossen. Der Salzburger Airport, der Hauptbahnhof sowie die Innenstadt sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Salzburg verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsinfrastruktur und ist mit ganz Europa verbunden. Außerdem ist Salzburg ein Autobahnknotenpunkt mit Anschlüssen Richtung Deutschland über die A8, nach Osteuropa über die A1 und Richtung Süden nach Italien, Slowenien und Kroatien über die A10. Die Stadt ist zudem Bahnknotenpunkt für europäische Ost/West- und Nord/Süd-Verbindungen nach Paris, Zürich, Wien, Budapest, München, Udine oder Venedig.

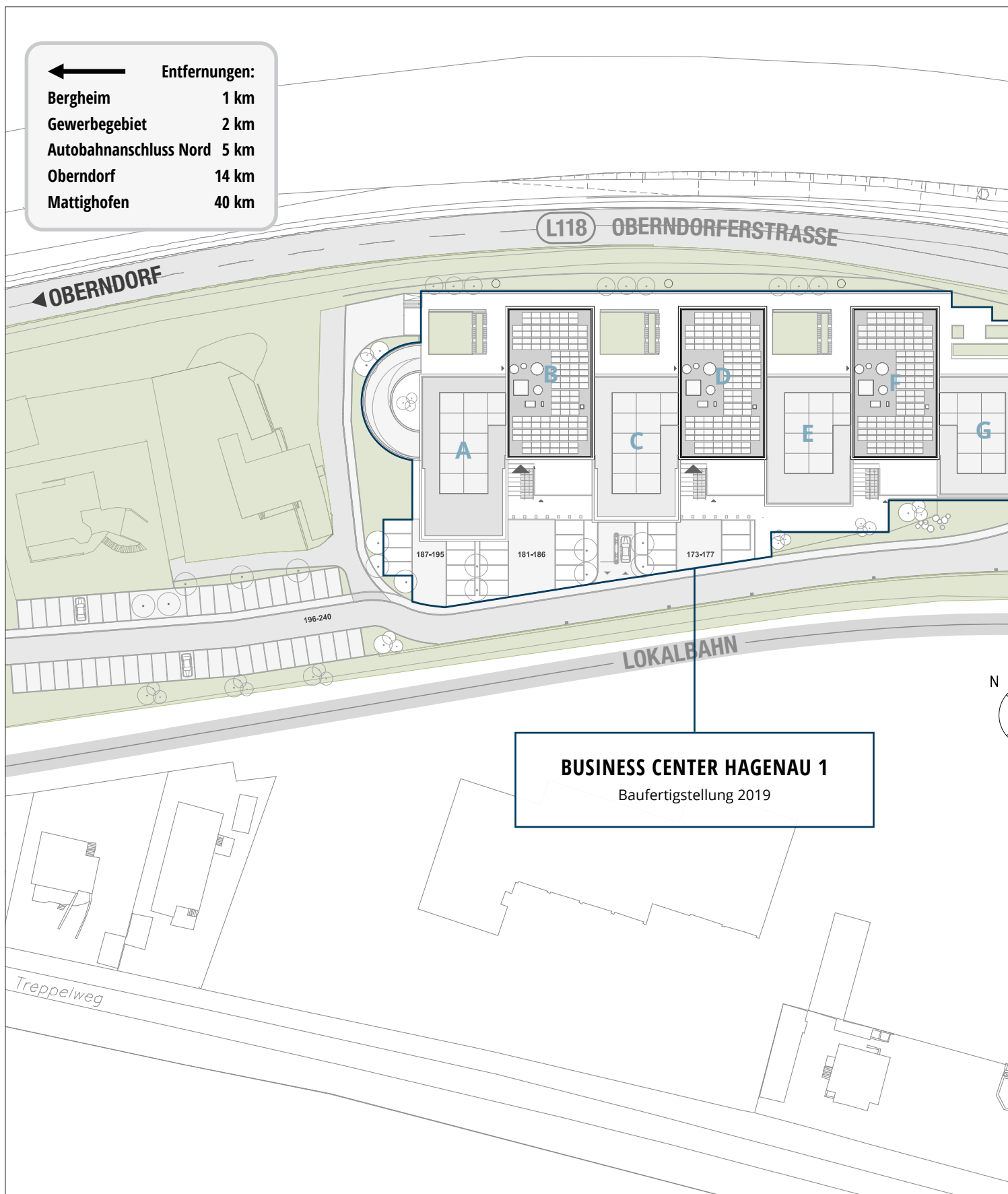
Nicht zuletzt verfügt Salzburg über den größten Bundesländerflughafen Österreichs. Dieser dient als Verbindung zu den internationalen Drehscheiben Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, London, Amsterdam, Istanbul, Zürich und Wien.

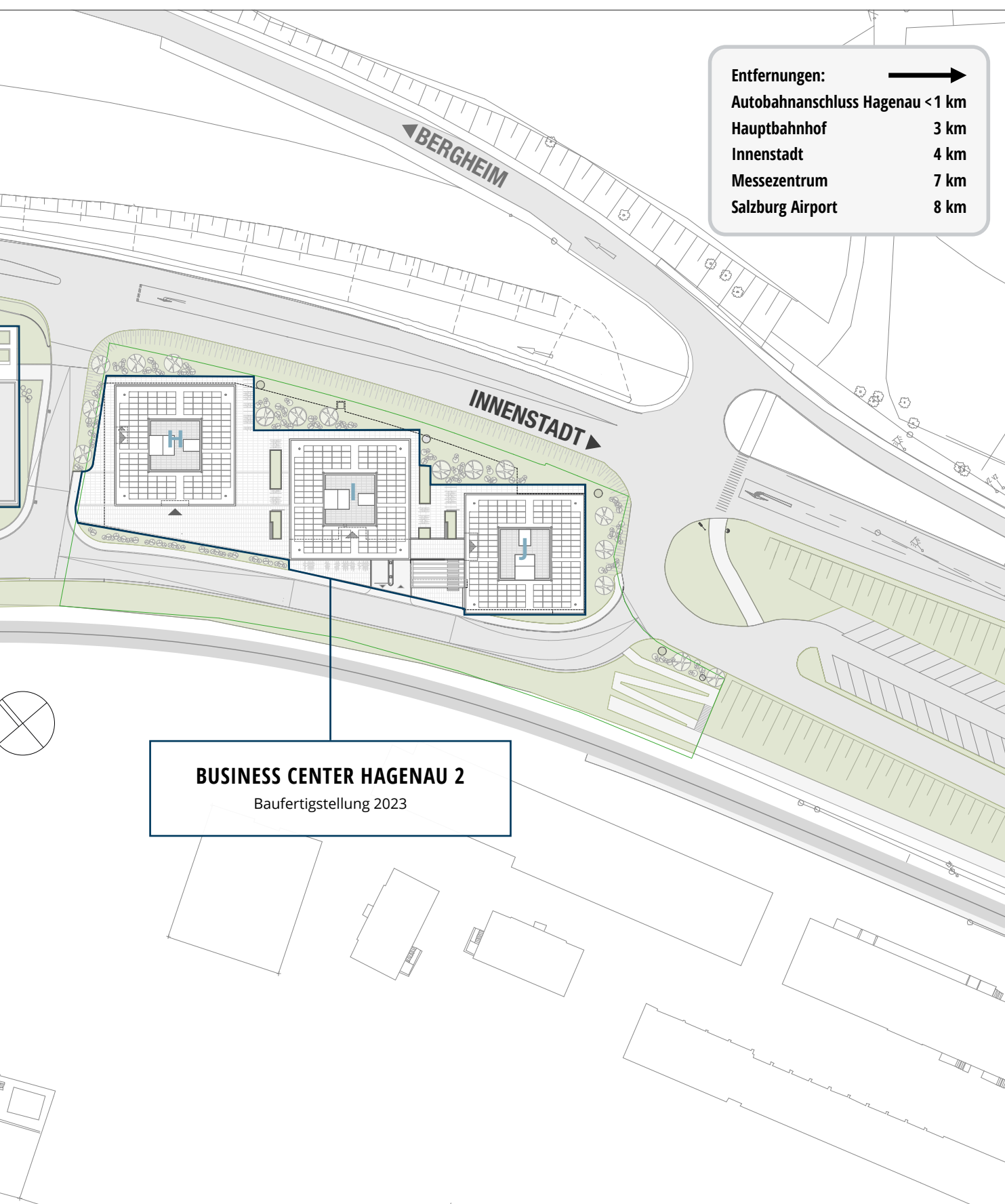




Standort

Lageplan

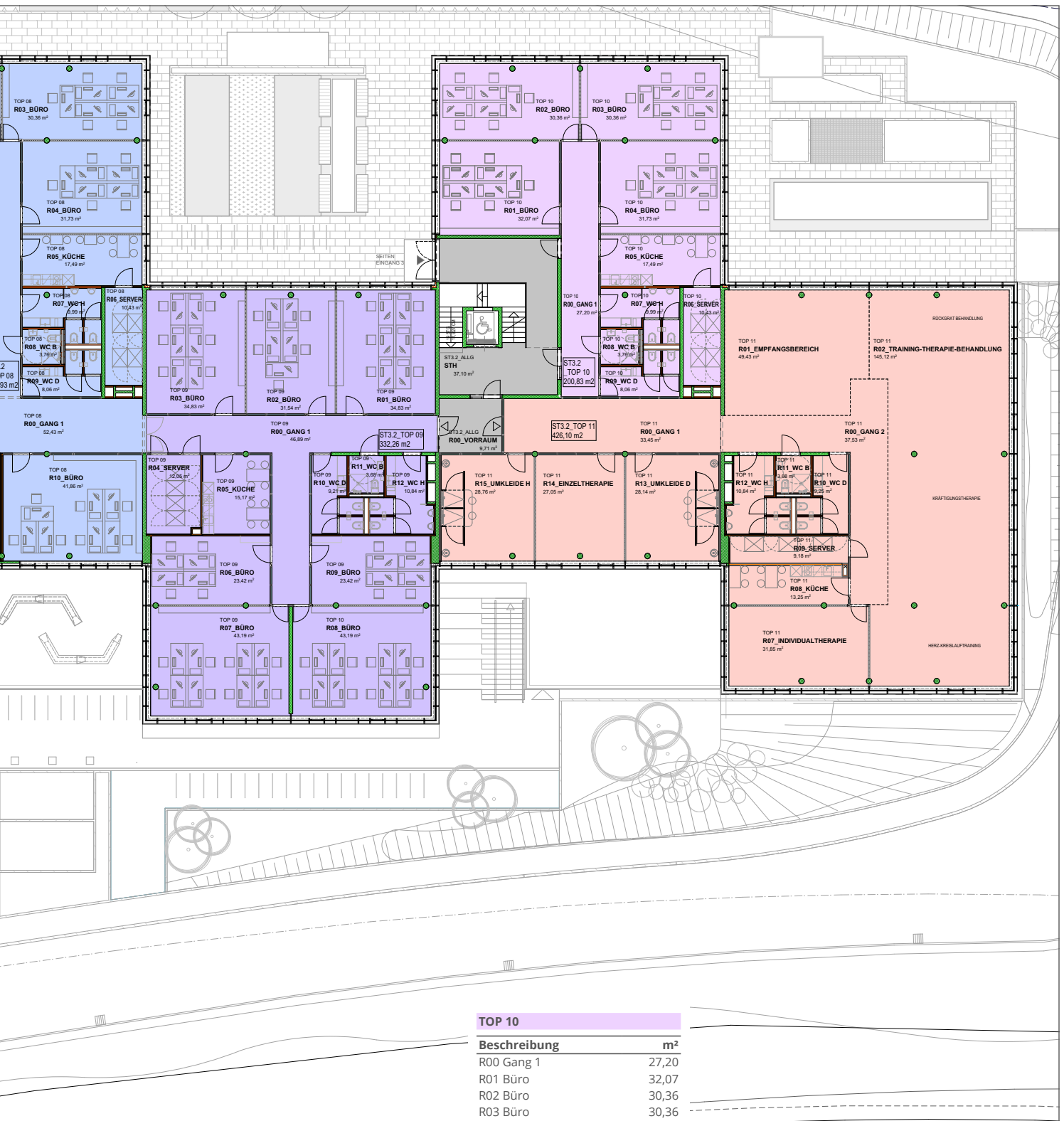




Übersicht
Ebene 0

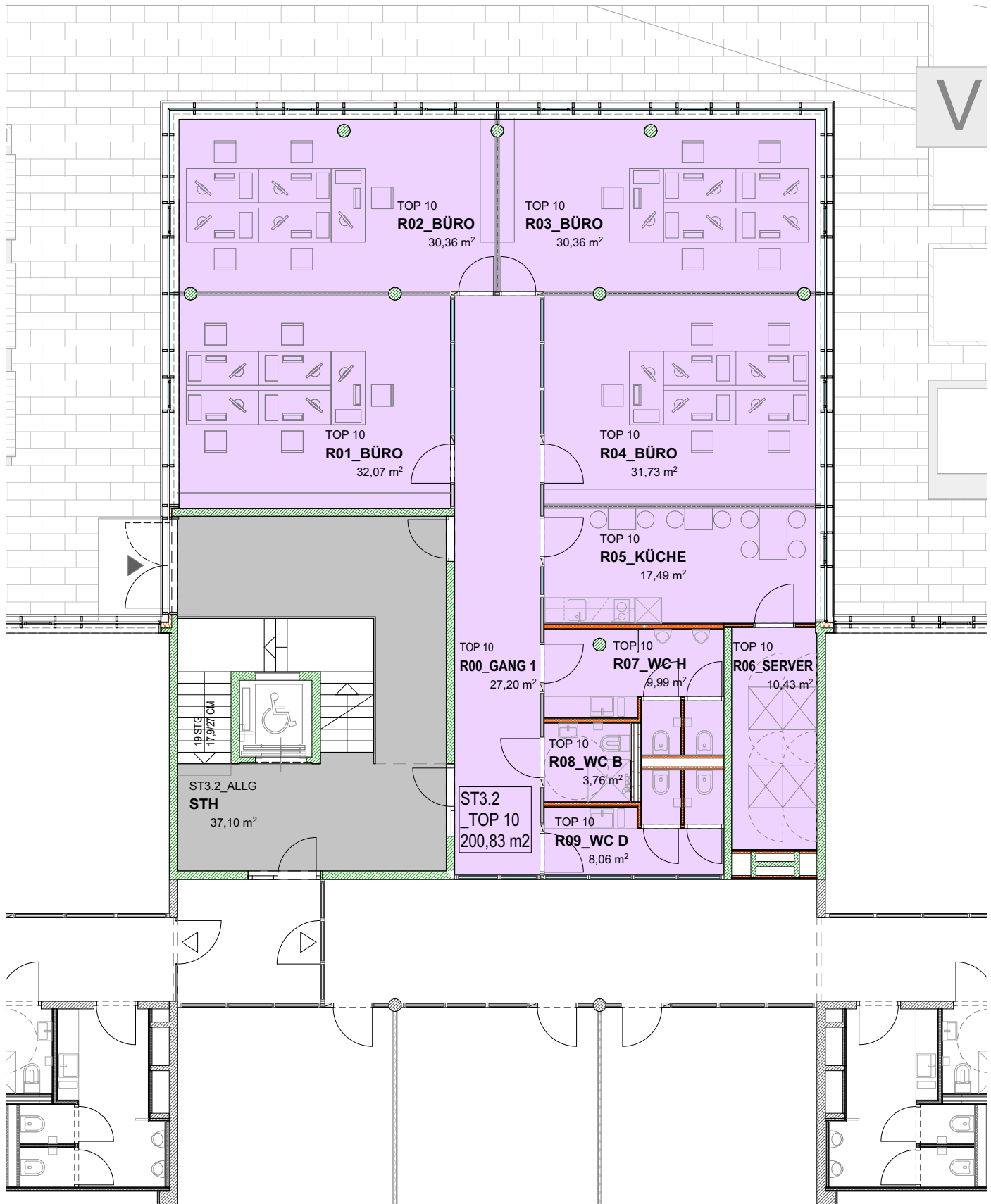




**TOP 10**

Beschreibung	m²
R00 Gang 1	27,20
R01 Büro	32,07
R02 Büro	30,36
R03 Büro	30,36
R04 Büro	31,73
R05 Küche	17,49
R06 Server	10,43
R07 WC H	9,99
R08 WC B	3,76
R09 WC D	8,06
Gesamtfläche	201,45

Grundriss Top 10



Flächenaufstellung & Konditionen

Flächenaufstellung	Ebene	m ²
R01 Büro	2	32,07
R02 Büro	2	30,36
R03 Büro	2	30,36
R04 Büro	2	31,73 = 124,52
R00 Gang 1	2	27,20
R05 Küche	2	17,49
R06 Server	2	10,43
R07 WC H	2	9,99
R08 WC B	2	3,76
R09 WC D	2	8,06
Summe Büro Top 10		201,45

Mietzinsberechnung Büro	m ²	€/m ²	Betrag in €
Monatlicher Nettomietzins Nutzfläche	201,45	14,26	2.872,71
Betriebskostenkonto Nutzfläche netto*	201,45	1,89	380,74
Heizkostenkonto netto	201,45	0,19	38,28
Klimakostenkonto netto	201,45	0,19	38,28
Monatlicher Nettomietzins inkl. BK			3.330,00
zzgl. USt.	20%		666,00
Monatlicher Gesamtbruttomietzins inkl. BK			3.996,00

Kaution
12.000,00

* Gesonderte Verrechnung der Stromkosten durch den jeweiligen Anbieter (direkte Anschlussverträge).

Von der Vermieterin/Verkäuferin erstellte Prospekte inkl. der Visualisierungen und Fotografien samt Einrichtungsvorschlägen dienen lediglich zur bildhaften Veranschaulichung, sind unverbindlich und nicht Vertragsgrundlage oder Grundlage für den Umfang und die Art der Ausführung des Objekts. Bei Auslegungsfragen ist die Bau- und Ausstattungsbeschreibung maßgeblich. Das Angebot ist freibleibend, vorbehaltlich einer positiven Bonitätsprüfung und einer Erklärung gemäß Stabilitätsgesetz 2012. Eine Zwischenverwertung bleibt vorbehalten!

Ansicht

Süd / Süd-Ost



Kostenschlüssel

Mietkonditionen

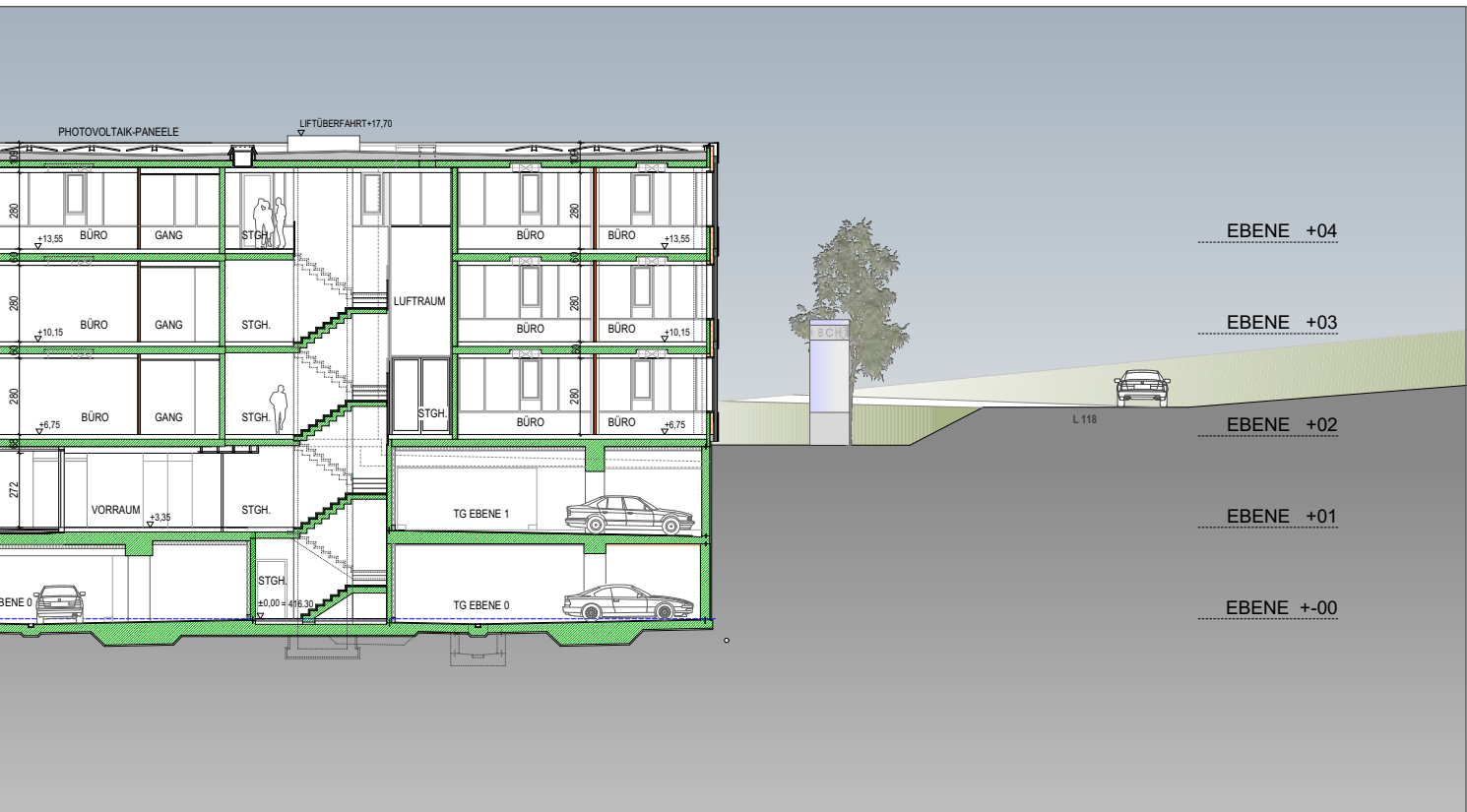
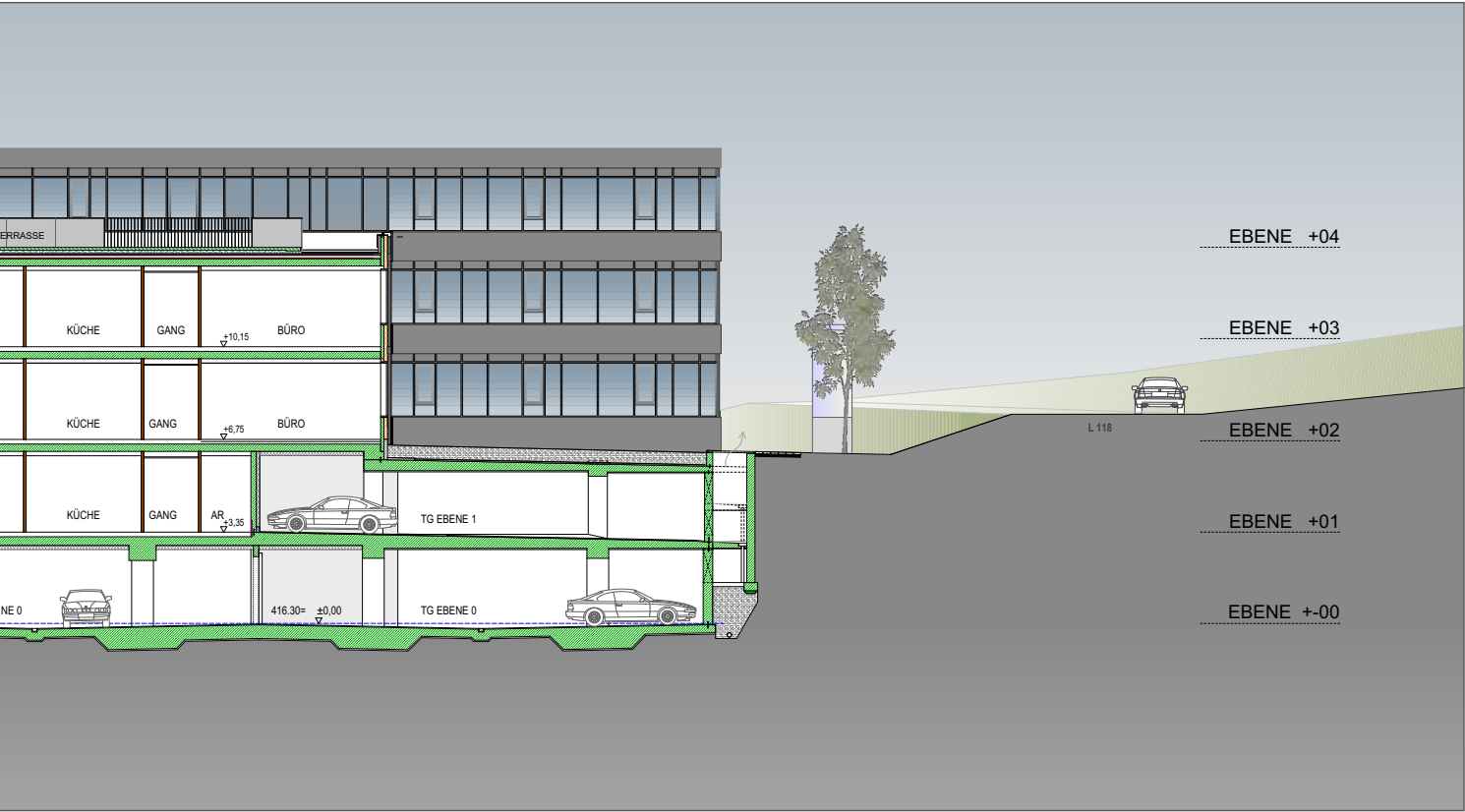
Stand: 05. September 2022

Monatlicher Nettomietzins Büro ab	€ 14,50 pro m²/Monat
Betriebskostenkonto netto*	€ 1,89 pro m²/Monat
Heizkostenkonto netto	€ 0,19 pro m²/Monat
Klimakostenkonto netto	€ 0,19 pro m²/Monat
Monatlicher Nettomietzins TG-Stellplatz	€ 50,00 pro Stück/Monat
Betriebskostenkonto netto TG-Stellplatz	€ 25,00 pro Stück/Monat
Monatlicher Nettomietzins Parkplatz	€ 25,00 pro Stück/Monat
Betriebskostenkonto netto Parkplatz	€ 2,60 pro Stück/Monat
Monatlicher Nettomietzins Terrasse	€ 1,50 pro m²/Monat
Betriebskostenpauschale netto Terrasse	€ 0,45 pro m²/Monat



Schnitt 1-1 / Schnitt 2-2





Überblick

Ausstattung





Bauliche Merkmale & Ausstattungsüberblick

- 3 Stiegenhäuser mit barrierefreiem Zugang
- großzügig verglaste Zugangsportale
- 3 Personenaufzüge
- zugeordnete Stellplätze
- Paneeltrennwände zur flexiblen Größengestaltung
- Sanitärräume mit getrennten, behindertengerechten Toiletten sowie einer Dusche pro Einheit
- eigener Serverraum für jedes Top
- Decken mit abgehängten Metallfeld-Langkassetten und Akustikvlies
- Design-Betonboden
- Glastrennwände in den Gangbereichen
- vollausgestattete Teeküchen und Sanitärräume
- elektrisch bedienbare Jalousien-Anlagen als außenliegender Sonnenschutz
- VRV Wärmepumpensystem zur Heizung und Kühlung durch flächenbündig verbaute Deckengeräte mit dazugehöriger Einzelraumregelung
- Büroarbeitsleuchten mit direkter und indirekter Abstrahlung
- strukturierte Netzwerkverkabelung mit Anschlüssen in den Bodendosen
- getrennter Stromkreis für die EDV-Anlagen
- Photovoltaik-Anlagen zur Unterstützung der Stromversorgung



IBT.AG / Linzer Gasse 10 / 5020 Salzburg / Austria
T +43 662 88 23 92 / office@ibt.ag / www.ibt.ag