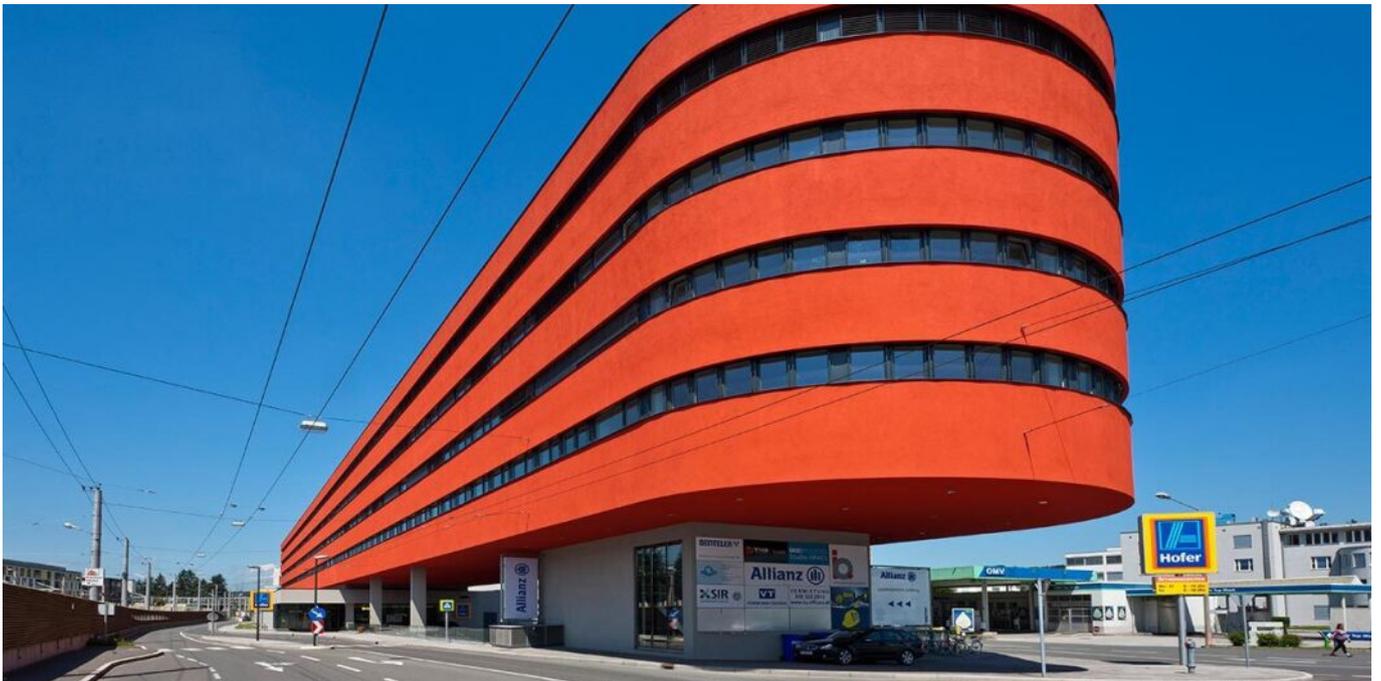


# **+DIREKT VOM EIGENTÜMER+** **Modernes Büro Salzburg Nord/ Itzling**



Ihre Ansprechpartnerin

**Theresa Prechtl**

Immobilienmanagement

+43 732 673 500 - 333

+43 664 96 25 241

[theresia.prechtl@neuson-real.com](mailto:theresia.prechtl@neuson-real.com)

[www.neuson-real.com](http://www.neuson-real.com)

+DIREKT VOM EIGENTÜMER+ Modernes Büro Salzburg Nord/  
Itzling



## Lage

Schnelle Anbindung an die Autobahn und Innenstadt, umliegende Firmen: TechnoZ, Universität Computerwissenschaften, etc.

## Beschreibung

### **Moderne klimatisierte Bürofläche!**

Das IQ-Center besticht durch seine Lage im Norden der Stadt Salzburg inmitten der Science City Itzling .

Die schnelle Verkehrsverbindungen in das Stadtzentrum und Autobahn A1 (Abfahrt Nord) als auch der unmittelbare Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz (Bushaltestelle Science City, Bahnhof Itzling), sprechen für diesen Wirtschaftsstandort. Im angrenzenden Umfeld sind die Universität Salzburg, Techno-Z, BBRZ, Benteler International, Hofer KG, Salzburg Milch und viele weitere namhafte Firmen angesiedelt.

Die hellen Büroräume sind hochwertig mit Teppichböden, Klima und Beschattung ausgestattet.

**Büromietfläche: ca. 301 m<sup>2</sup>** (inkl. Sanitär- und Teeküchenbereich)

In der hauseigenen Tiefgarage stehen ausreichend Stellplätze zur Anmietung frei.

Das Restaurant DeCesare im benachbarten Office-Tower bietet jeden Tag Mittagmenüs und á la Card zur Auswahl an.



Ein zusätzlicher Pluspunkt ist das hauseigene Facility Management, welches den Mietern bei Anliegen oder Notfällen vor Ort zur Verfügung steht.

Gerne übermitteln wir Ihnen detailliertere Informationen oder überzeugen Sie vom IQ-Center vor Ort!

DIREKT VOM EIGENTÜMER! Kein Vermittlungshonorar!

## Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 300,79 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Gewerbe
Bürofläche:	ca. 300,79 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	Juli 2024
Etage:	2. Etage / 2.Obergeschoß	Heizung:	Fernwärme
		Energieausweis	
		Gültig bis:	09.07.2029
		HWB:	34 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	0,82

## Ausstattung

Boden:	Doppelboden, Teppichboden	Küche:	Teeküche
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Gastronomie:	Kantine / Cafeteria
Belüftung:	Kühlung	Stellplatzart:	Tiefgarage
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz	Serviceleistungen:	Wachdienst
Beleuchtung:	Deckenleuchten		

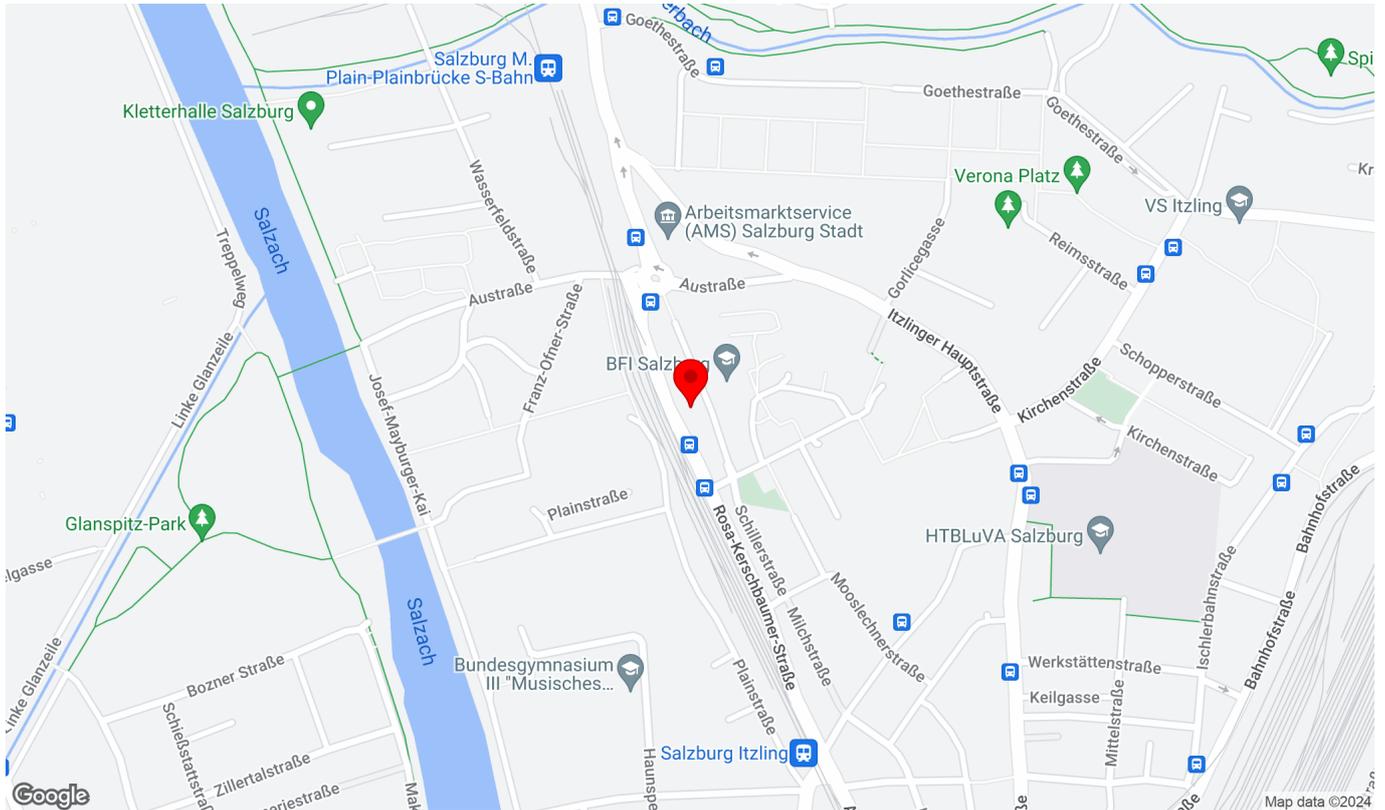
## Preisinformationen

Gesamtmiete:	6.208,30 €	Kautions:	3 Bruttomonatsmieten
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	13,50 €		
Betriebskosten pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	3,70 €		
Miete:	4.060,67 €		
Betriebskosten:	1.112,92 €		
Umsatzsteuer:	1.034,71 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	6.208,30 €		



## Lage

Schillerstraße 25, 5020 Salzburg



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	600 m
Klinik	1.625 m
Krankenhaus	1.925 m

### Nahversorgung

Supermarkt	25 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	200 m

### Verkehr

Bus	50 m
Bahnhof	450 m
Autobahnanschluss	825 m
Flughafen	4.225 m

### Kinder & Schulen

Schule	75 m
Kindergarten	150 m
Universität	100 m
Höhere Schule	1.600 m

### Sonstige

Bank	400 m
Geldautomat	400 m
Post	1.125 m
Polizei	175 m

