

## Objektbeschreibung

# 13 flexible Büro- & Lagereinheiten / auch einzeln zu vergeben / Attraktives Multi- Office-Objekt in Top Lage Puch-Urstein bei Salzburg

### Grundstück:

KG.Thurnberg-56225 / GZ.15869/12/t/6 (BJ.2014)

### Adresse:

Gewerbegebiet Urstein Nord 23, 5412 Puch

Inmitten des etablierten Gewerbeparks **Puch-Urstein** - nur wenige Kilometer **südlich der Landeshauptstadt Salzburg** - befindet sich dieser außergewöhnliche, freistehende und exklusive **Gebäudekomplex** in einer der **aufstrebendsten Wirtschaftsregionen** der Region.



Die Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten mit stilvollen Arbeiten, effizienter Logistik und **gehobenem Wohnen** in einer eigenen **Betriebswohnung** od. als **Chefbüro & Meetingraum** nutzbar – und eignet sich **ideal für Unternehmen** aus den Bereichen **Büro, Gesundheit, Dienstleistung oder Lifestyle**.

# Besondere Highlights auf einen Blick:

- **710 m<sup>2</sup>** hochwertiger Nutzfläche,
- **85m<sup>2</sup> Showroom** mit separatem Zugang (intern & extern)
- **13** x lichtdurchfluteten, separat begehbaren & **Büros-** und Arbeitsräumen, jeweils mit eigener Terrasse,
- **124m<sup>2</sup>** großzügige Lagerhalle (7m Höhe) mit LKW-Tor Zufahrt
- **19 Kfz-Stellplätze** direkt vor dem Gebäude.
- luxuriösen Penthouse - Betriebswohnung - Büroeinheit mit **160 m<sup>2</sup> Dachterrasse**
- Vollautomatisierte **Zugangskontrolle** im Eingangsbereich, sowie zu jedem einzelnen Büro/Raum mit Chip, Code & Schlüssel
- Kameraüberwachung des gesamten Außenbereichs
- **340 m<sup>2</sup>** private Wald-/Grünfläche bis zum Bach nutzbar
- Direkt angrenzender Radweg, **20min zur Altstadt Salzburg**
- **24h-Tankstelle**, Ping-Pong-Poke **Restaurant**
- Zwei Hotels mit insgesamt über **180 Zimmer** nebenan
- **„High-End“ Schallschutz Verglasung“** - daher absolute Ruhe!
- Nur **5 Minuten** mit dem Auto zur **Staatsgrenze** (Deutschland), und direkt an der A10 nach Italien, Kroatien
- **direkt vom Eigentümer** - daher keine Provisionen.

# Erstklassige Verkehrsanbindung

Das „Multi-Office-Objekt“ liegt zentral im Gewerbegebiet, genau zwischen zwei Anschlussstellen der A10 Tauernautobahn und ist sowohl über die stark frequentierte Halleiner Landesstraße als auch per S-Bahn (fußläufig erreichbar) optimal angebunden.

Direkt vor dem Gebäudeeingang befindet sich die Bushaltestelle „Puch Urstein (FH)“, an der die Regionalbuslinien 160 und 165 halten – optimal für Mitarbeitende, Kundinnen und Geschäftspartnerinnen.



Das „Multi-Office-Objekt“ überzeugt auch durch den direkten Anschluss an den Salzach Rad/Rundwanderweg, sowie die Salzburger Altstadt ist entlang der Salzach in nur ca. 20 Minuten mit dem Rad erreichbar.



## Strategische Sichtlage

Durch die **Werbefläche** im Dachgeschoss autobahnseitig sowie mit ca. **30m<sup>2</sup> an der Hausfläche** bei der Zufahrt, bietet das Gebäude zudem einen **hervorragenden Werbewert** und eine **hohe Sichtbarkeit** – ein klarer Vorteil für Unternehmen mit Publikumsverkehr oder **Markenpräsenz**.

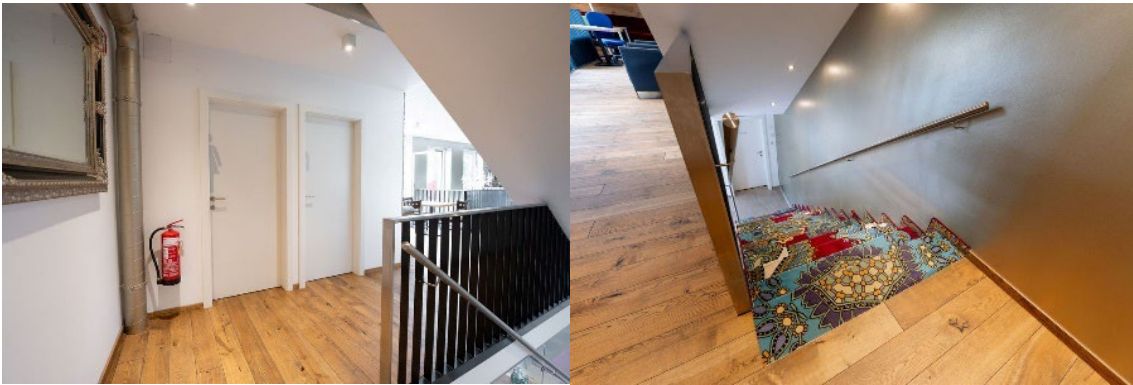
## Flexibles Gebäudekonzept mit Repräsentanz

Das klar strukturierte, moderne Gebäude erstreckt sich über **vier Etagen** und bietet bis zu **13 x** eigenständige **Nutzungseinheiten** mit Flächen zwischen **32m<sup>2</sup> und 172 m<sup>2</sup>**. Eine individuelle Raumaufteilung – ideal für wachsende Unternehmen oder die **Kombination mehrerer Nutzungsarten** (z. B. Office, Praxis, Ausstellung, Studio).

## SHOWROOM: Raum für Begegnung

Im Erdgeschoss sowie über die Stiege in das Zwischengeschosß des Gebäudes, befindet sich ein **repräsentativer 85m<sup>2</sup> Showroom** mit integriertem **Besprechungsraum** sowie eine **Gastroeinheit als Café** mit **externem Eingang** – ein Ort, an dem sich Mitarbeitende, Kunden und Partner **informell & relaxed** und **professionell** begegnen können.





## Ob Kurzmeeting, Lunch oder Kaffeepause:

Die Immobilie bietet allen Unternehmen Zugang zu einem sozialen, offenen Bereich für Austausch und Verbindung – ergänzt durch eine großzügige, **90 m<sup>2</sup> große Dachterrasse** zur gemeinschaftlichen Nutzung.



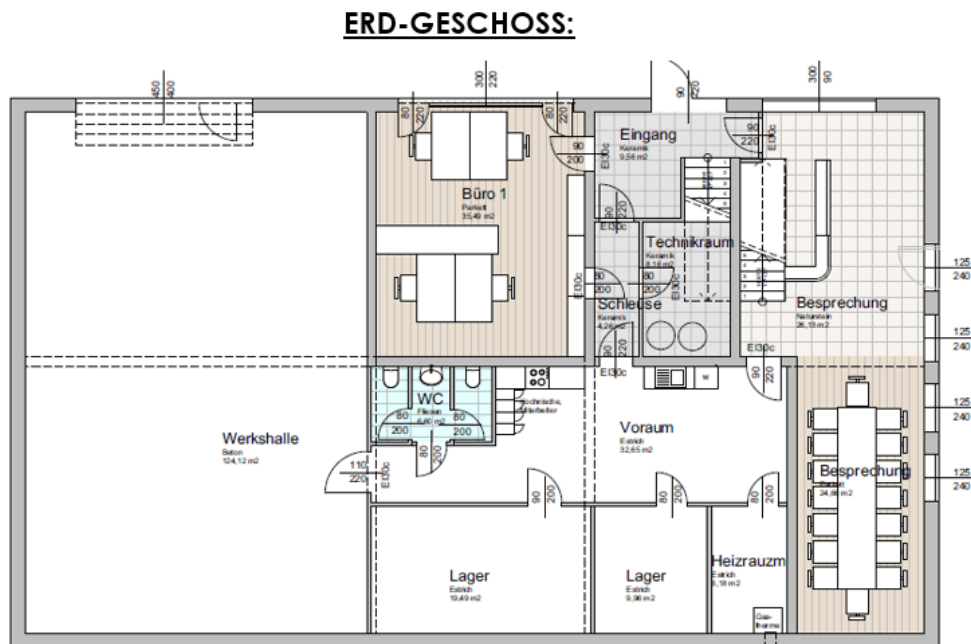
## Ideal für folgende Zielgruppen:

- **Boutique-Agenturen & Start-ups**, die einen **repräsentativen, wandelbaren Unternehmensstandort** mit Raum für Wachstum suchen.
- **Lifestyle-orientierte Unternehmerinnen**, etwa im Bereich **Concept Store, Showroom oder Weinlounge**, sowie **Künstler Atelier & Galerie** die **Design, Lage und Außenwirkung** kombinieren möchten.
- **Visionäre Privatinvestoren und anspruchsvolle Privatiers**, die ein hochwertiges **Wohn- und Arbeitskonzept** mit langfristigem Entwicklungspotenzial realisieren möchten – inklusive der Möglichkeit, großzügige **Lager- oder Garagenflächen als stilvolle Präsentationsfläche** für eine **exklusive Sammlung** von bis zu **zehn Liebhaberfahrzeugen** zu nutzen.
- **Internationale Käufer**, in der Nähe, zur **deutschen Grenze** sowie zu den **Alpen und touristischen Zentren (Italien, Kroatien)** schätzen, sowie auf **Repräsentanz und Erholungsqualität** Wert legen.



# 1. Grundriss **Erdgeschoss 307m<sup>2</sup>** - **Funktional & repräsentativ**

Das Erdgeschoss des Multi-Office-Objekts bietet eine perfekte Kombination aus Büro, Lager, Werkhalle und repräsentativem Showroom & Besprechungsbereich – durchdacht gegliedert und hochwertig ausgestattet.



## Raumaufteilung **Erdgeschoss** im Überblick:

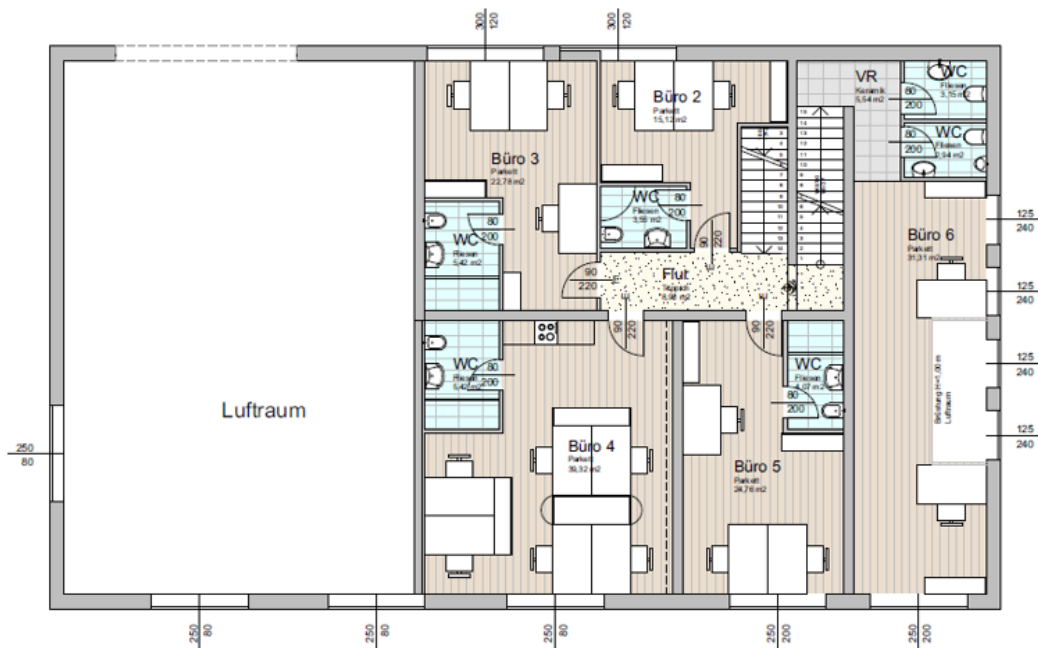
- Büro/Raum 1 – **35,49 m<sup>2</sup>**
- Showroom / Besprechungsraum (groß) – **54,64 m<sup>2</sup>** mit direktem Zu/Ausgang auf den Parkplatz.
- Werkshalle – **124,12 m<sup>2</sup>**, flexibel nutzbar für Produktion, Lager oder Studio – mit eigener LKW-Zufahrtsrampe,
- 3 Lagerräume – inkl. Café-Küche: **19,41 m<sup>2</sup>**, **9,38 m<sup>2</sup>** und **6,81 m<sup>2</sup>**
- Technikraum / Schleuse / Heizung – zentraler Technikbereich
- WC-Anlage – barrierefrei mit zwei separaten Einheiten
- Vorräume & Verbindungsgänge – effiziente Erschließung aller Bereiche



## 2. Grundriss Zwischengeschoss 163m<sup>2</sup> - Büroflächen mit Komfort

Das Zwischengeschoss überzeugt durch großzügige, lichtdurchflutete Büroeinheiten, separat zugängliche Sanitäreinrichtungen sowie eine klare, funktionale Raumaufteilung – ideal für Einzel- oder Teambüros, Beratungsräume für Kanzleien oder medizinische Ordinationen.

### ZWISCHEN-GESCHOSS:



### Raumaufteilung Zwischengeschoss im Überblick:

Büro/Raum 2 – **18,67 m<sup>2</sup>**

Büro/Raum 3 – **28,20 m<sup>2</sup>**

Büro/Raum 4 – **44,74 m<sup>2</sup>** mit integrierte Teeküche

Büro/Raum 5 – **28,83 m<sup>2</sup>**

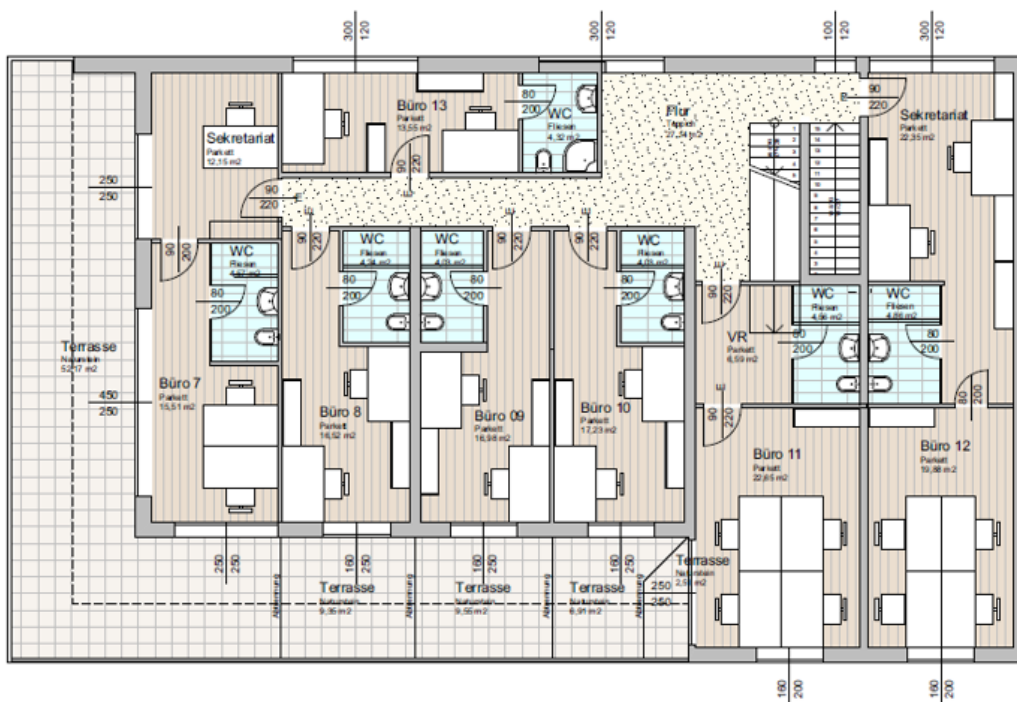
Büro/Raum 6 – **34,46 m<sup>2</sup>** 1. OG: Ausgang über Showroom / offener  
Besprechungsbereich

Flur & Vorraum – zentraler Zugang

### 3. Grundriss **Obergeschoss** 203m<sup>2</sup> – **TOP Büroflächen mit Terrassen**

Das Obergeschoss überzeugt durch großzügige, lichtdurchflutete Büroeinheiten, **separat zugängliche Terrassen Bereich** sowie eine klare, funktionale Raumaufteilung – ideal für Einzel- oder Teambüros, Beratungsräume oder medizinische Ordinationen.

#### OBER-GESCHOSS:

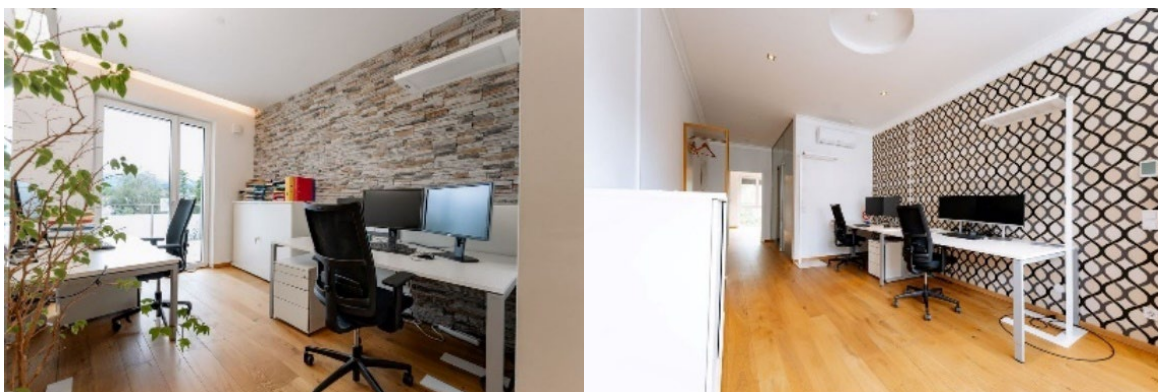


#### Raumaufteilung **Obergeschoss** im Überblick:

- Büro/Raum 7 – **32,23 m<sup>2</sup>** L-Terrasse umlaufend
- Büro/Raum 8 – **20,76 m<sup>2</sup>** mit Terrasse
- Büro/Raum 9 – **21,01 m<sup>2</sup>** mit Terrasse
- Büro/Raum 10 – **21,26 m<sup>2</sup>** mit Terrasse
- Büro/Raum 11 – **33,80 m<sup>2</sup>** mit Terrasse
- Büro/Raum 12 – **47,09 m<sup>2</sup>**
- Büro/Raum 13 – **13,55 m<sup>2</sup>**
- Flur & Vorraum – zentraler **Bereich für Warteraum/Lounge.**

## Besonderheiten Obergeschoss:

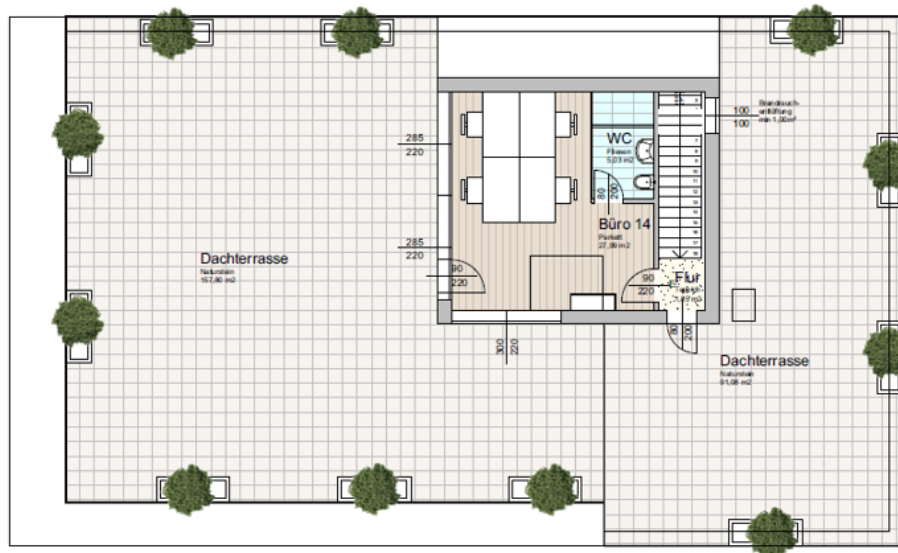
- 6 in den Büros integrierte WC-Einheiten (auch verschließbar, wenn nicht gewünscht) auf dieser Etage
- Angenehme Raumgrößen zwischen ca. 21–47 m<sup>2</sup>



## 4. Grundriss **Dachgeschoss 35m<sup>2</sup>** – **Penthouse-Büro mit 160 m<sup>2</sup>** **Dachterrasse**

Das Dachgeschoss bildet das architektonische und funktionale Highlight des Gebäudes. Mit einem exklusiven Einzelbüro oder Besprechungsraum oder eben „**Penthouse mit privatem Sanitärbereich als sogenannte dazugehörnde Betriebswohnung**“ und eine umlaufende Dachterrasse eröffnet es Raum für Führung, Kreativarbeit oder gehobene Kundenbetreuung – mit **spektakulärem Ausblick und maximaler Privatsphäre!**

### DACH-GESCHOSS:



## Raumaufteilung Dachgeschoss im Überblick:

Büro/Raum 13 – **33,02 m<sup>2</sup>** (Penthouse/Betriebswohnung **160m<sup>2</sup>**  
**Terrasse**)

- Zugang über zentrales Treppenhaus mit Flur
- Dachterrassen mit Gesamtfläche von rund **240 m<sup>2</sup>**
- Office & Besprechungsraum & Penthouse als sogenannte dazugehörige Betriebswohnung mit dazugehöriger Südwest Terrasse: **160,40 m<sup>2</sup>**
- Allgemein Terrasse Nordwest: **68,42 m<sup>2</sup>**
- Ideal für Business-Events, Pausenbereiche oder private Rückzugsorte, Repräsentative Wirkung mit Blick über das Gewerbegebiet & ins Grüne
- Umlaufender Panoramablick, höchste Etage – vollkommen eigenständig & ruhig
- Optimal für Führungsebene, Geschäftsführung, Therapieraum oder Studio



# Wirtschafts- & Bildungsstandort mit starker Zukunft:

**Bilfinger, Liebherr, Scania, Zentrum der Visionen, und viele weitere innovative Betriebe sind bereits vor Ort.**

Gleichzeitig sichert die unmittelbare Nähe zur **FH Salzburg – Campus Urstein** und dem angrenzenden **Wissenspark Urstein mit Start-up-Schwerpunkt** und Kompetenzzentren ein exzellentes Recruiting-Potenzial für die Zukunft.



## Technische Ausstattung & Energieeffizienz:

Das Multi-Office-Objekt erfüllt modernste technische und energetische Anforderungen:

- **Klimaanlage in allen Räumen, individuell steuerbar via Raumthermostat**
- **Niedertemperatur-Fußbodenheizung mit hochwertigen Massivholzböden und Designer-Teppich**
- **Jeder Raum/Büro mit eigenem Bad/WC, separat absperrbar**
- **Integrierte Deckenbeleuchtung**
- **EDV-Verkabelung Cat 6/7, ideal für High-Speed-IT**
- **Salzburg AG Gas-Zentralheizung**
- **Energieeffizienz: HWB 22,00 | fGEE 0,57**

Diese Lage vereint **Sichtbarkeit, Infrastruktur, Anbindung und Lebensqualität** – **eine seltene Kombination**, die dieses Objekt zu einem idealen Standort für zukunftsorientierte Unternehmen und Investoren macht.

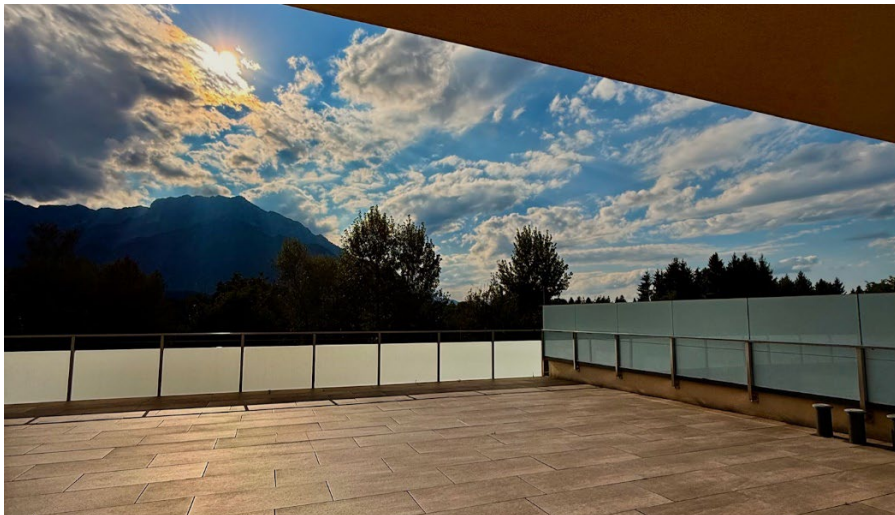
## Verfügbarkeit

Die Räumlichkeiten stehen **ab 1. Jänner 2026** zur Verfügung – bezugsfertig, hochwertig ausgestattet und bereit für die nächste Generation moderner Unternehmensstandorte.

## Preis und Detailinformation

- **Monatliche Miete (exkl. MwSt.): ...nach Größe und Bedarf & Vereinbarung.**
  - **Betriebskosten (exkl. MwSt.):**
  - **Kaution: 3 Bruttomonatsmieten**

**Kaufoption möglich** - Details auf Anfrage!



*\*...Freue mich auf Ihr Interesse sowie gerne eine Besichtigung vor Ort mit Ihnen... \**

**Hr. Gerhard Fischer / Handy: +43 664 4153034**