

Objektbeschreibung

MULTI-OFFICE OBJEKT in Top-Lage von Puch-Urstein/Salzburg

L u x u r y Working & Living **“P r e m i u m” Business - Infrastructure**

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**.

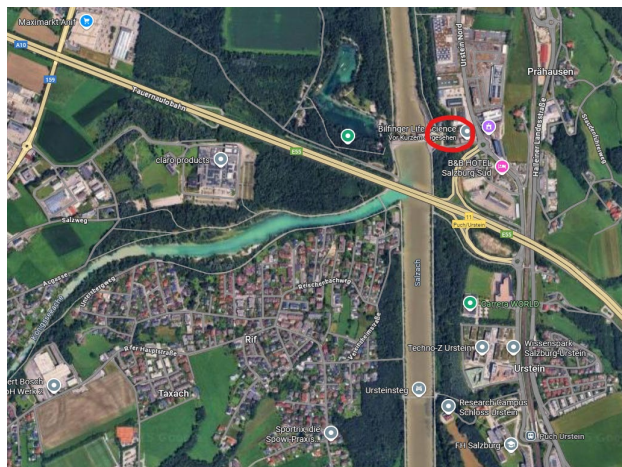
Besondere Highlights auf einen Blick:

- **710 m²** hochwertiger Nutzfläche,
- **85m² Showroom** mit separatem Zugang (intern & extern)
- **13** x lichtdurchfluteten, separat begehbaren & **Büros-** und Arbeitsräumen, jeweils mit eigener Terrasse,
- **124m²** großzügigen Lagerbereich mit LKW-Zufahrt
- **19 Kfz-Stellplätze** direkt vor dem Gebäude.
- luxuriösen Penthouse - Betriebswohnung - Büroeinheit mit **160 m² Dachterrasse**
- Vollautomatisierte **Zugangskontrolle** im Eingangsbereich, sowie zu jedem einzelnen Büro/Raum mit Chip, Code & Schlüssel
- Kameraüberwachung des gesamten Außenbereichs
- **340 m²** 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. **30m² 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 **32m² und 172 m²**. Eine individuelle Raumaufteilung – ideal für wachsende Unternehmen oder die **Kombination mehrerer Nutzungsarten** (z. B. Office, Praxis, Ausstellung, Studio).

SHOWROOM: Raum für Begegnung

Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich ein repräsentativer **85m² 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 m² große Dachterrasse** zur gemeinschaftlichen Nutzung.



Ideal für folgende Zielgruppen:

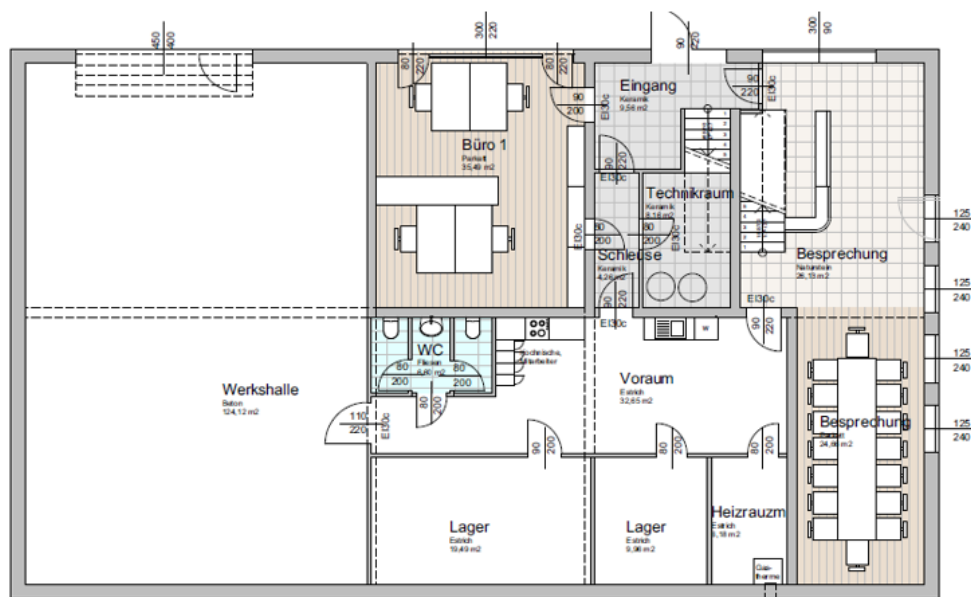
- **Boutique-Agenturen & Start-ups**, die einen **repräsentativen, wandelbaren Unternehmensstandort** mit Raum für Wachstum suchen.
- **Lifestyle-orientierte Unternehmerinnen**, etwa im Bereich **Concept Store, Showroom oder Weinlounge**, sowie **Künstler Atelier & Galerie** die Design, Lage und Außenwirkung kombinieren möchten.
- **Visionäre Privatinvestoren und anspruchsvolle Privatis**, 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 307m² - Funktional & repräsentativ

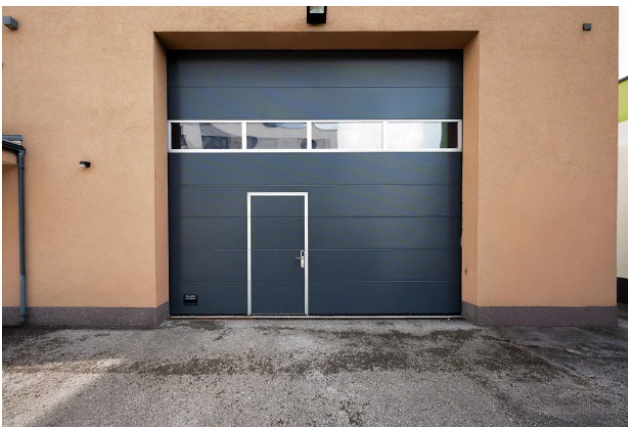
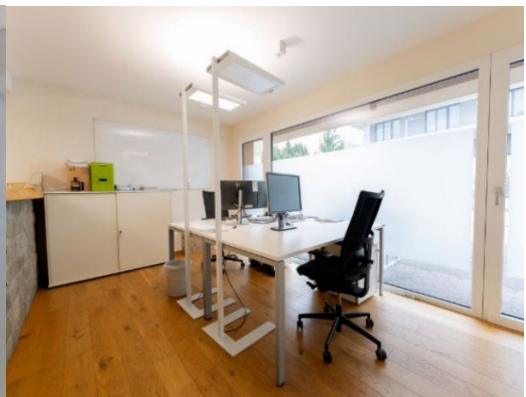
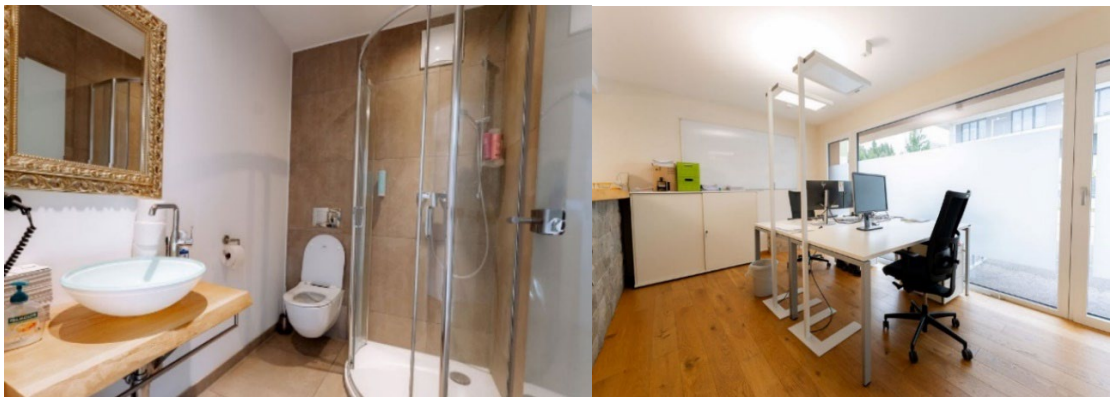
Das Erdgeschoss des Multi-Office-Objekts bietet eine **perfekte Kombination aus Büro, Lager, Werkhalle und repräsentativem Showroom & Besprechungsbereich** – durchdacht gegliedert und hochwertig ausgestattet.

ERD-GESCHOSS:



Raumaufteilung Erdgeschoss im Überblick:

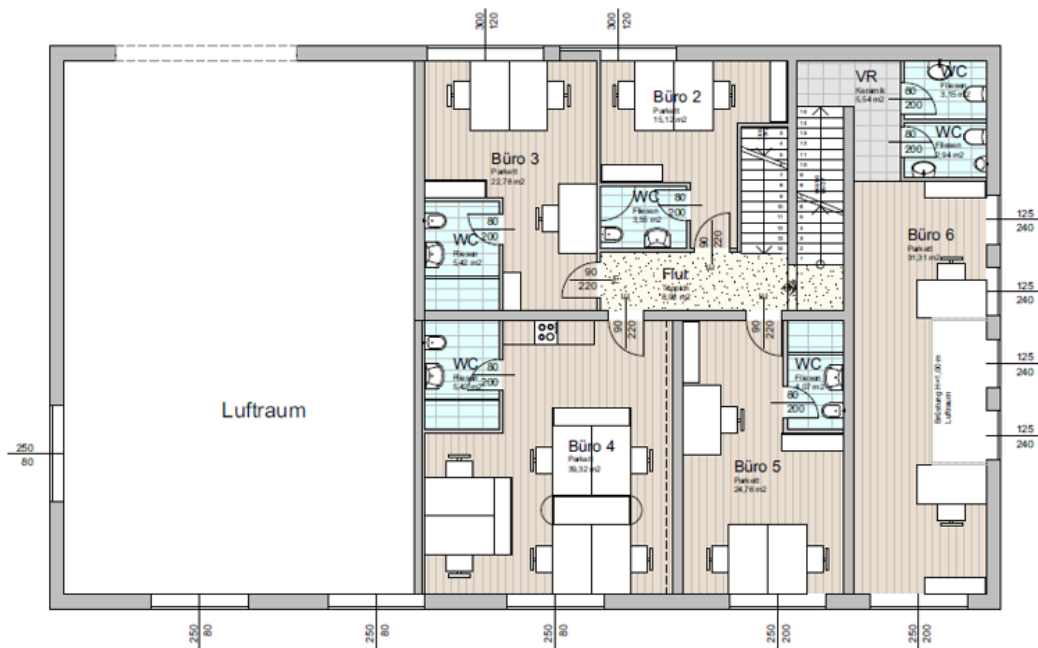
- Büro/Raum 1 – **35,49 m²**
- Showroom / Besprechungsraum (groß) – **54,64 m²** mit direktem Zu/Ausgang auf den Parkplatz.
- Werkshalle – **124,12 m²**, flexibel nutzbar für Produktion, Lager oder Studio – mit eigener LKW-Zufahrtsrampe,
- 3 Lagerräume – inkl. Café-Küche: **19,41 m², 9,38 m² und 6,81 m²**
- Technikraum / Schleuse / Heizung – zentraler Technikbereich
- WC-Anlage – barrierefrei mit zwei separaten Einheiten
- Vorräume & Verbindungsgänge – effiziente Erschließung aller Bereiche



2. Grundriss **Zwischengeschoss 163m²** - 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 m²**

Büro/Raum 3 – **28,20 m²**

Büro/Raum 4 – **44,74 m²** mit integrierte Teeküche

Büro/Raum 5 – **28,83 m²**

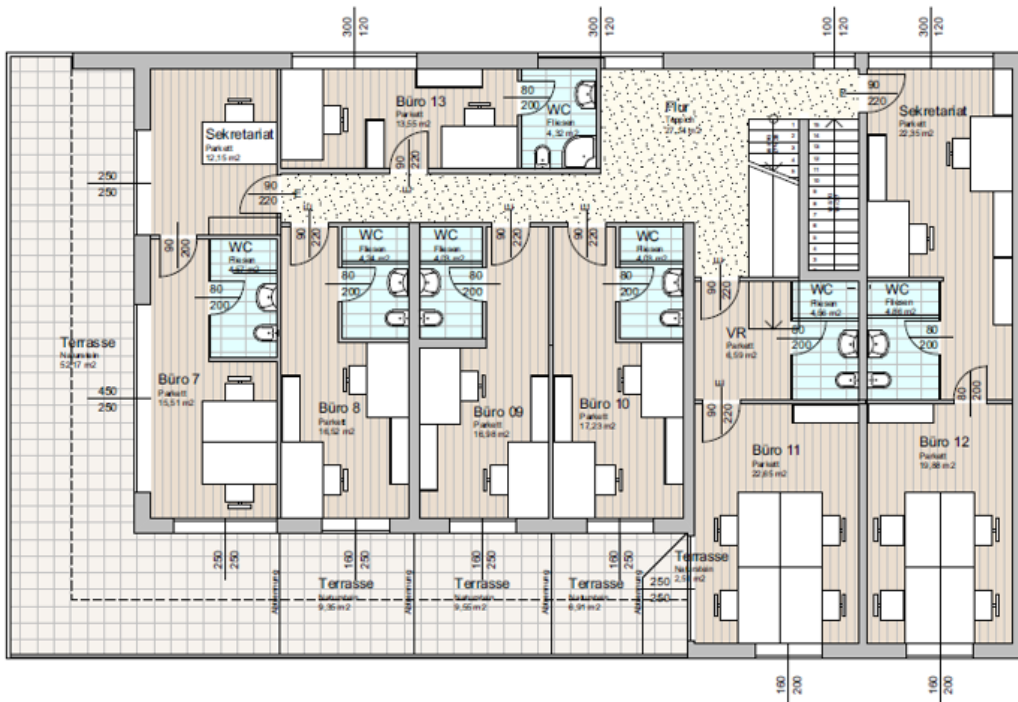
Büro/Raum 6 – **34,46 m²** 1. OG: Aufgang über Showroom / offener
Besprechungsbereich

Flur & Vorraum – zentraler Zugang

3. Grundriss Obergeschoss 203m² – 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:

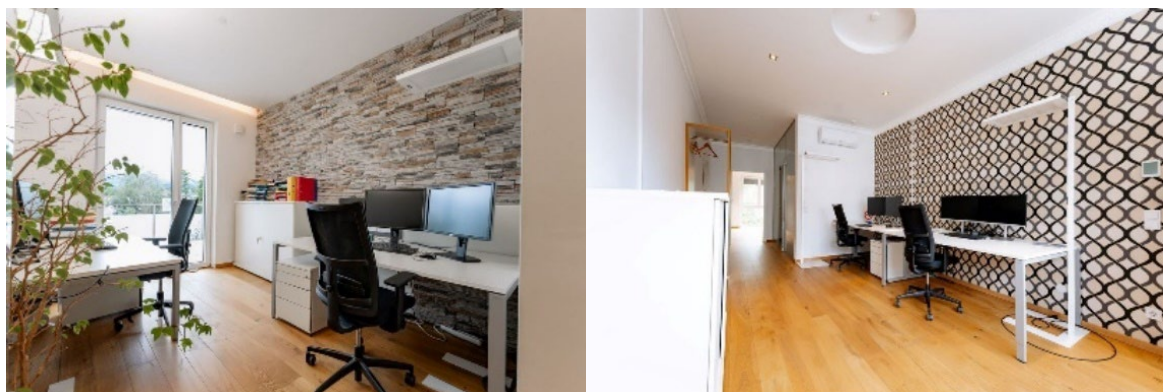
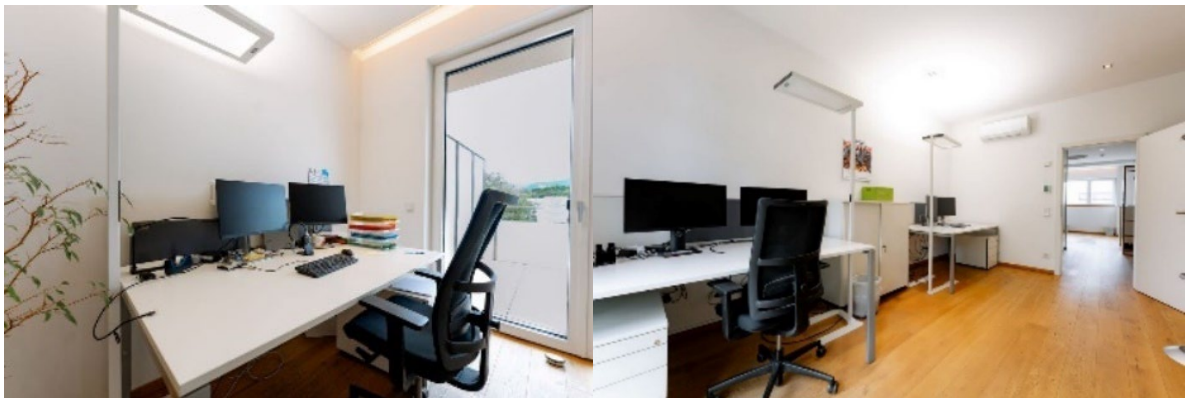
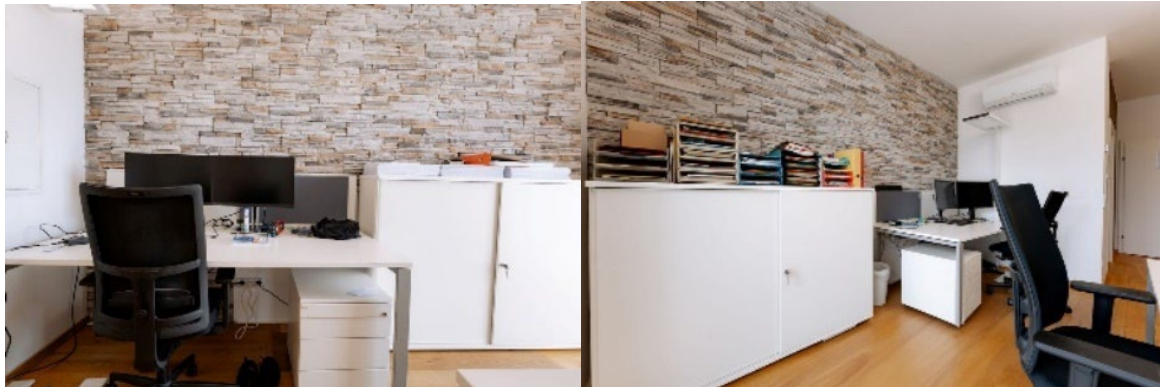


Raumaufteilung Obergeschoss im Überblick:

- Büro/Raum 7 – **32,23 m²** L-Terrasse umlaufend
- Büro/Raum 8 – **20,76 m²** mit Terrasse
- Büro/Raum 9 – **21,01 m²** mit Terrasse
- Büro/Raum 10 – **21,26 m²** mit Terrasse
- Büro/Raum 11 – **33,80 m²** mit Terrasse
- Büro/Raum 12 – **47,09 m²**
- Büro/Raum 13 – **13,55 m²**
- Flur & Vorraum – zentraler **Bereich für Warteraum/Lounge.**

Besonderheiten Obergeschoss:

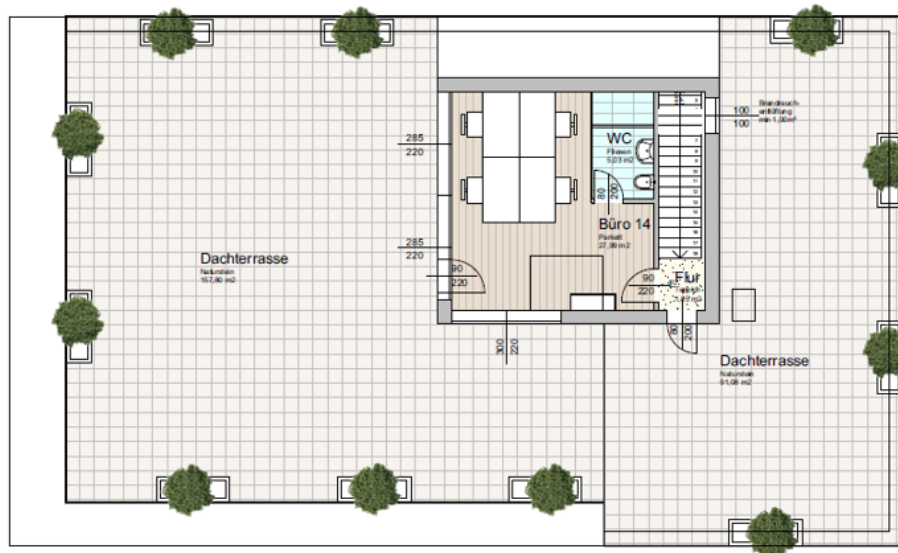
- 6 in den Büros integrierte WC-Einheiten (auch verschließbar, wenn nicht gewünscht) auf dieser Etage
- Angenehme Raumgrößen zwischen ca. 21–47 m²



4. Grundriss **Dachgeschoss 35m²** – **Penthouse-Büro mit 160 m²** **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 dazugehörige 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 m²** (Penthouse/Betriebswohnung **160m²** **Terrasse**)

- Zugang über zentrales Treppenhaus mit Flur
- **Dachterrassen** mit Gesamtfläche von rund **240 m²**
- **Office & Besprechungsraum & Penthouse als sogenannte dazugehörige Betriebswohnung mit dazugehöriger Südwest Terrasse: 160,40 m²**
- Allgemein Terrasse Nordwest: **68,42 m²**
- 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.

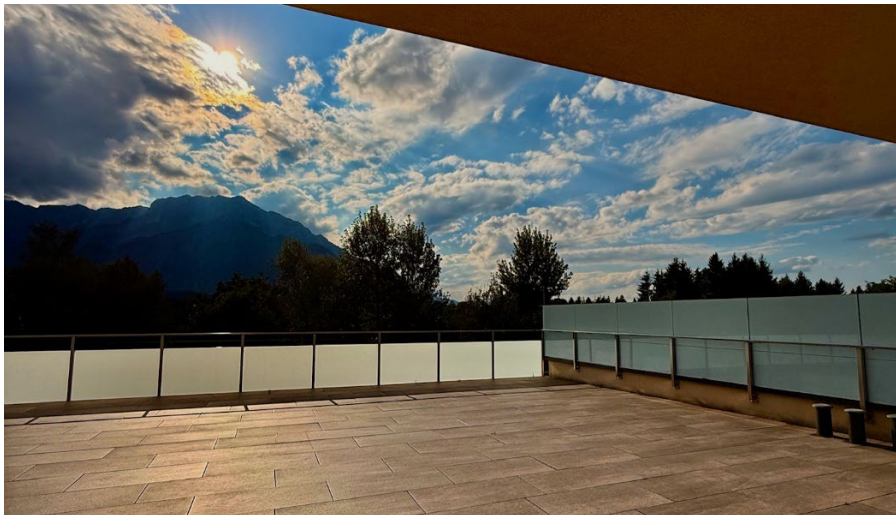
Verfügbarkeit

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.): **EURO 8.800,-**
- Betriebskosten (exkl. MwSt.): **EURO 775,-**
 - Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Kaufoption möglich - Details auf Anfrage!



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

Hr. Gerhard Fischer