



Magazinstraße 4 · 5020 Salzburg

Philosophie/Projektziel

Revitalisierung des kompletten Bürostandortes

- Zusätzlicher Einbau und Inbetriebnahme einer neuen Heizungsanlage
- Adaption des Lastenliftes

Größenordnung

- 2.300 m²
- Hauseigener Parkplatz (15 Stück)
- Werbefläche am Dach
- Großzügiges Archiv mit 530 m²

Standort

Salzburg Stadt/Schallmoos

- Nähe des Hauptbahnhofes
- Nähe Autobahnauffahrt Nord

Projektbeschreibung

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein voll funktionierendes Bürohaus in der Magazinstraße 4, im Salzburger Stadtteil Schallmoos.

Das Bürohaus ist an der Ostseite des Hauptbahnhofes gelegen, die damit verbundene Anbindung an den Nah- und Fernverkehr ist sehr gut ausgeprägt. Die öffentliche Anbindung am Hauptbahnhof ermöglicht eine ausgezeichnete innerstädtische Erreichbarkeit.

Durch die Nähe zur Vogelweiderstraße bietet der Bürostandort eine rasche und kurze Aufschließung zur Auffahrt der Autobahn Nord. Die solitäre und repräsentative Lage ist optimal, mit der zusätzlichen Werbefläche am Dach, für die Werbewirksamkeit hin zur Bahn sowie auch der Vogelweiderstraße.

Durch den von der Magazinstraße befindlichen Hauseingang und dem zentralen Stiegenhaus ist die Auffindbarkeit und Aufschließung der Unternehmen im Haus vereinfacht. Das Leitsystem vor dem Gebäude, im Inneren sowie auch vor den Büroeingängen sorgt darüber hinaus für Transparenz.

Direkt vor dem Bürohaus befindet sich der dazugehörige hauseigene Parkplatz für 15 Stellplätze.

Das komplette Bürohaus wurde aufwendig saniert und befindet sich in einem sehr guten und technisch neu organisierten Zustand.

Im Erdgeschoss wurde ein zusätzlicher Eingang geschaffen, um die Unterteilung in zwei gleichwertige Flächen zu ermöglichen.

Einer Warenzulieferung per LKW mit direktem Zugang über die vorgesehene Rampe zum Lastenlift ist gewährleistet.

Es wurde eine neue Heizung eingebaut sowie der Lastenlift auf den neuesten technischen Stand gebracht.

Durch die Ausrichtung in alle vier Himmelsrichtungen bestechen die Büros durch ihre Freundlich- und Helligkeit.

Zusätzlich bieten die Büros einen herrlichen Blick ins Salzburger Gebirgspanorama, nach Maria Plain und auf den Gaisberg. Aufgrund der solitären Lage ist der Standort sehr gut von der Straße und der Eisenbahn ersichtlich sowie auffindbar.

Die Fassade ist im ruhigen Ton gestaltet und wurde mit einem glatten Verputz versehen.

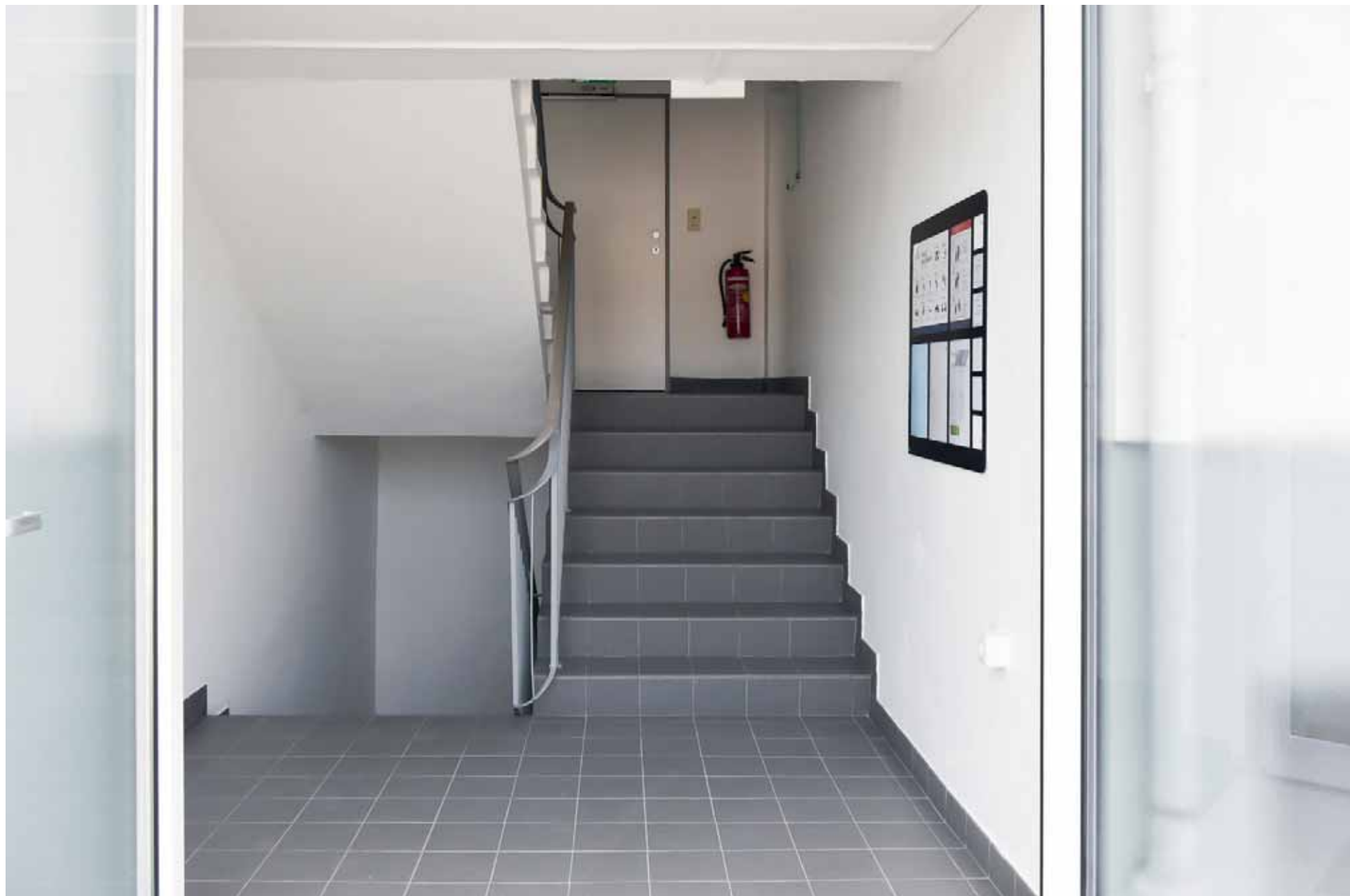
Über den zentralen Hauseingang und dem Stiegenhaus werden alle Stockwerke direkt aufgeschlossen. Vom Archiv bis in das zweite Obergeschoss kann der Lastenlift benützt werden.

Die Stockwerke sind wie folgt aufgeteilt:

- Archiv
- Erdgeschoss
- Erstes Obergeschoss
- Zweites Obergeschoss
- Penthouse























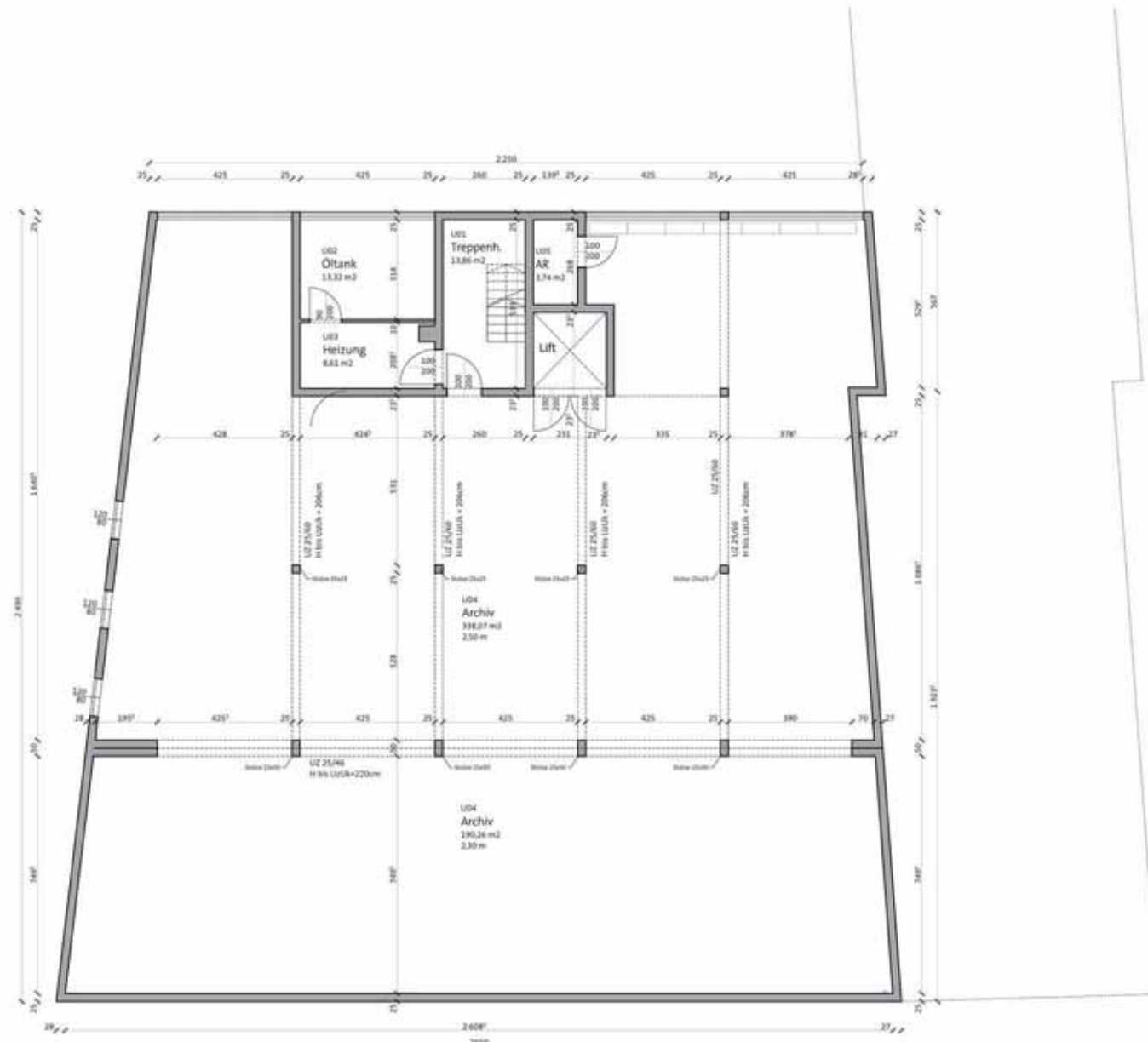




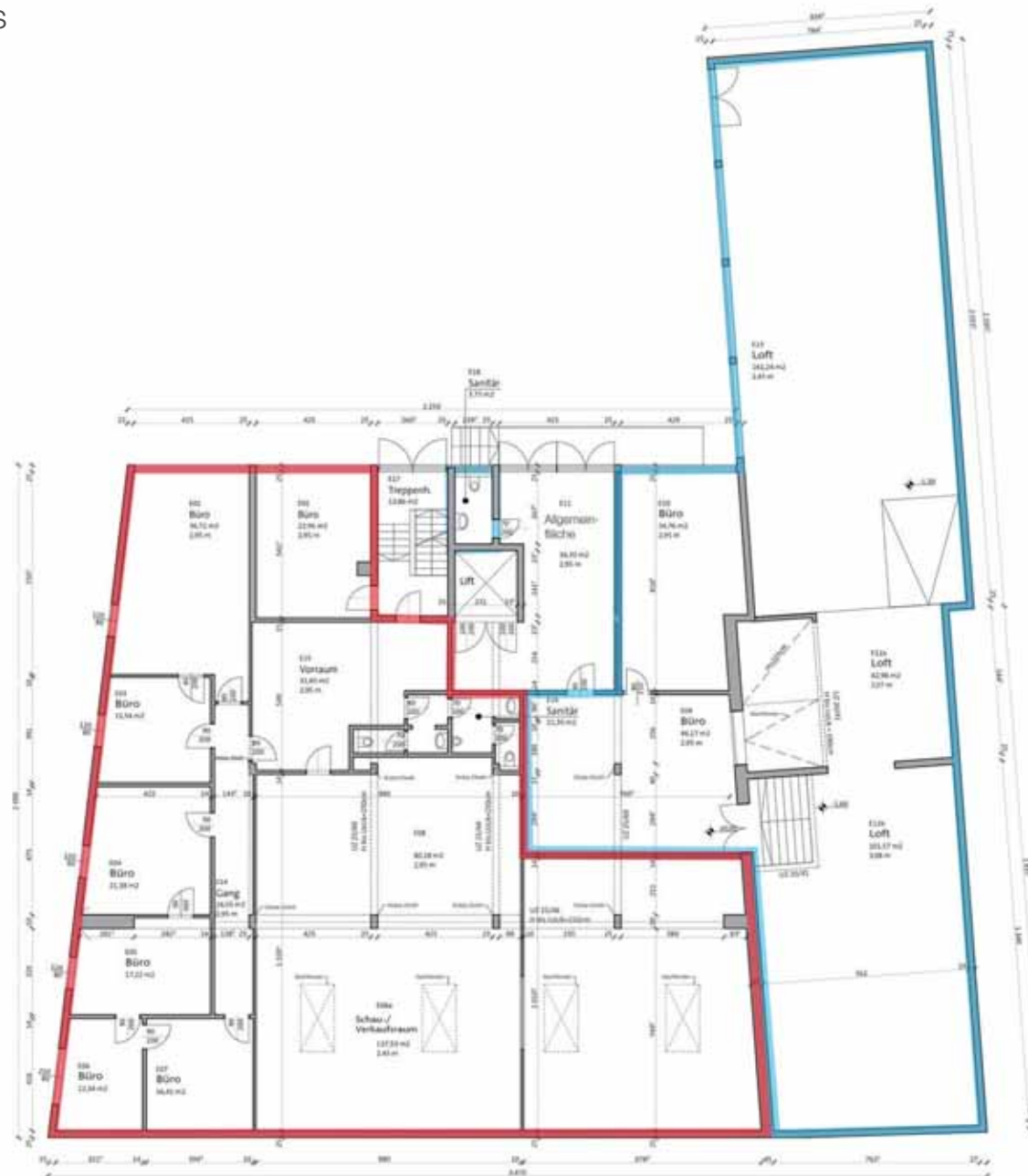




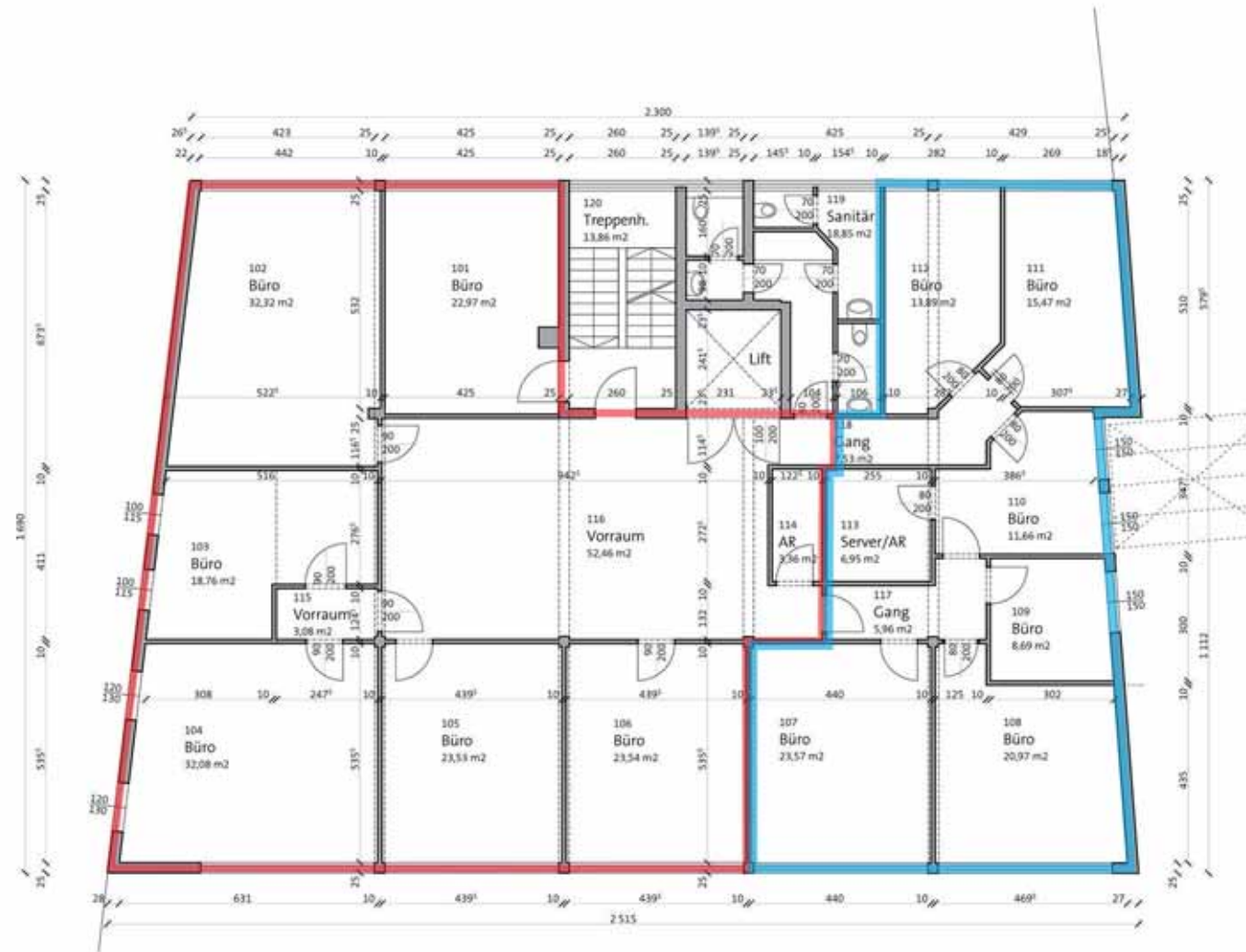




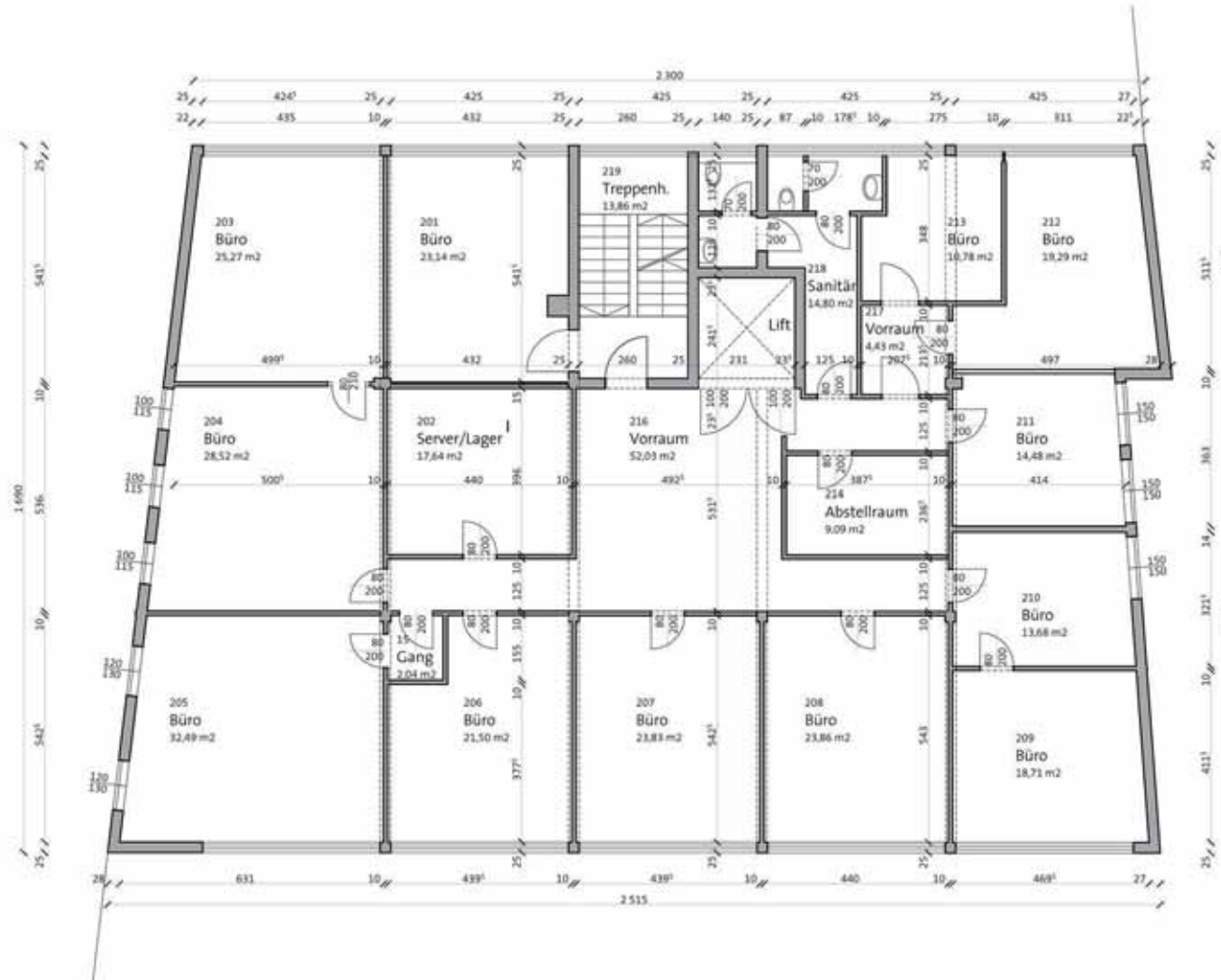
Grundriss Erdgeschoss



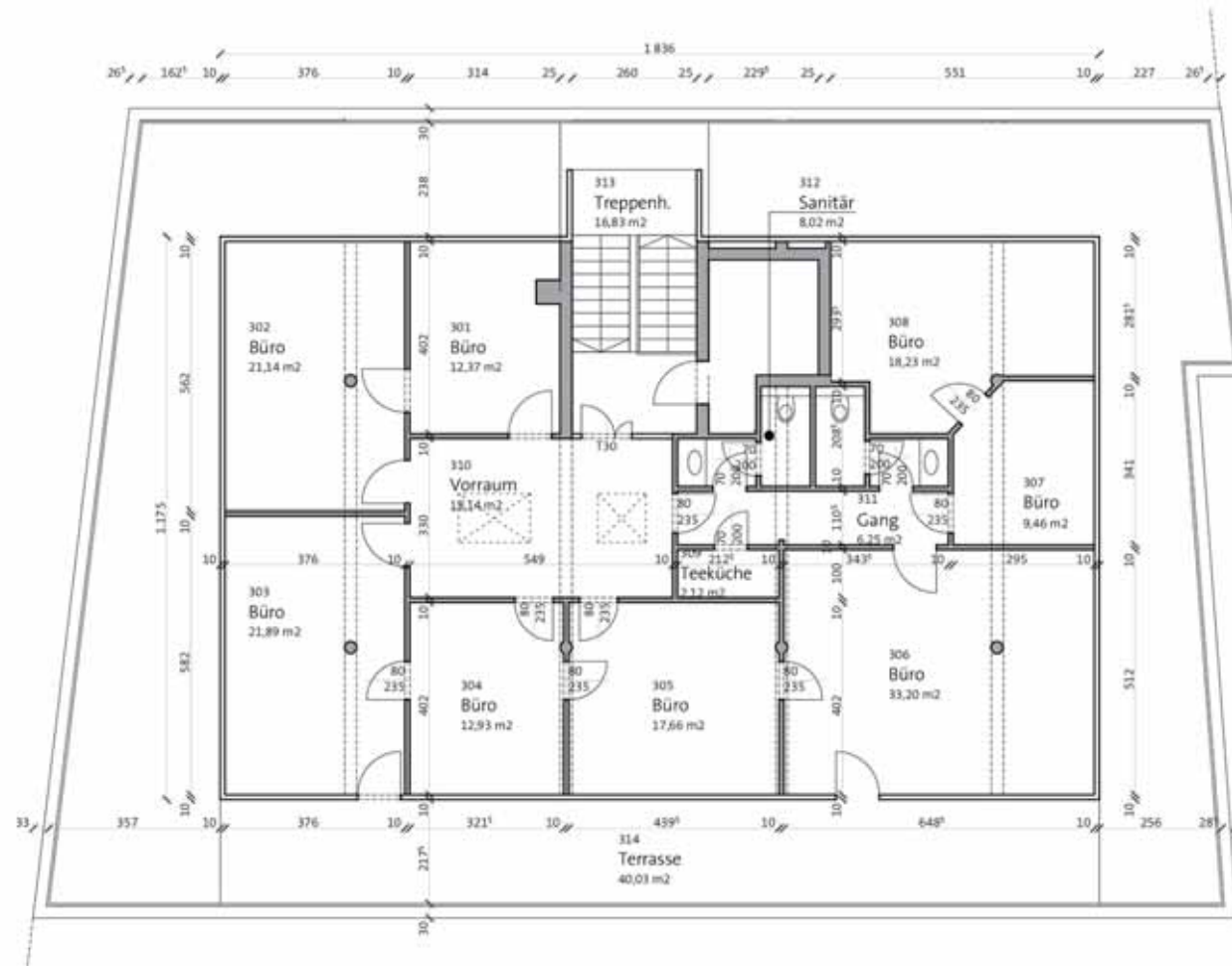
Grundriss 1. Stock



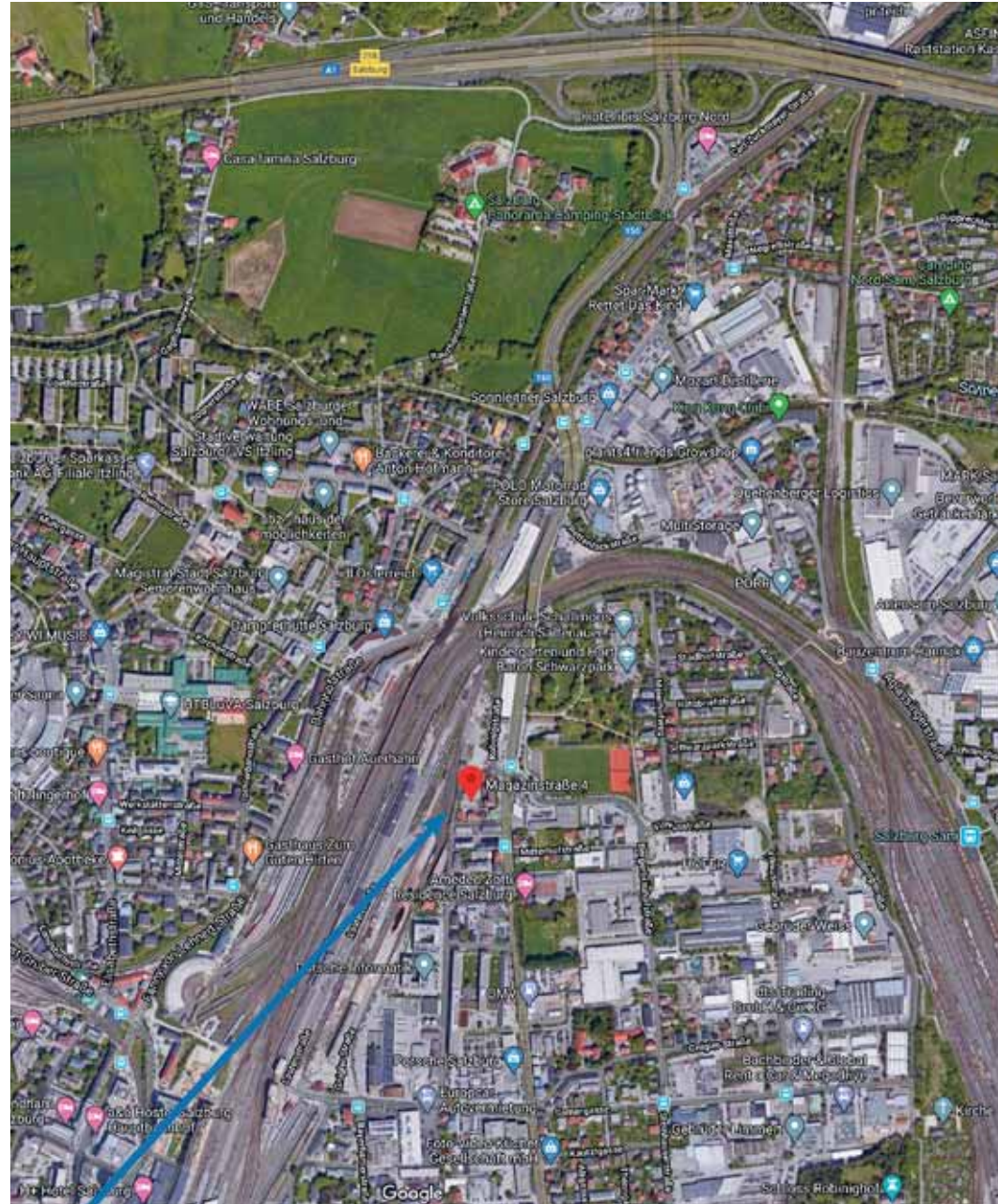
Grundriss 2. Stock



Grundriss Penthouse



Lageplan





Magazinstraße 4
5020 Salzburg

+43 662 87 87 87
office@bauwert.co.at