

# Erstklassige Büro-/Praxisfläche nahe dem Dutzendteich Lichtdurchflutet, modern ausgestattet mit EBK

90461 Nürnberg, Bürohaus zur Miete

Objekt ID: GM221107-4



Bürofläche ca.: **195 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **195 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaltmiete: **1.650,00  
EUR**





## Erstklassige Büro-/Praxisfläche nahe dem Dutzendteich Lichtdurchflutet, modern ausgestattet mit EBK

Objekt ID	GM221107-4
Objekttypen	Büro/Praxis, Bürohaus
Adresse	90461 Nürnberg
Etage	2
Bürofläche ca.	195 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	195 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr	1994
Zustand	neuwertig
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Verfügbar ab	ab sofort oder nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Barrierefrei, DV-Verkabelung, Einbauküche, Gäste-WC, Gewerblich nutzbar, Kabelfernsehen, Keller, Massivbauweise, Personenaufzug, Teilmöbliert, Teppichboden
Kaution	4.950,00 EUR
Kaltmiete	1.650,00 EUR
Betriebskosten brutto	350,00 EUR
Warmmiete	2.000,00 EUR (Heizkosten enthalten)





## Objektbeschreibung

Die Gewerbeeinheit befindet sich im 2. Obergeschoss (mit Aufzug) eines sehr repräsentativen Bürogebäudes.

Die Einheit wurde erst kürzlich hochwertig renoviert und hat eine Fläche von ca. 195 m<sup>2</sup>. Die Räumlichkeiten eignen sich z.B. als Praxis, Kosmetikstudio, Physiotherapie sowie als Atelier etc.. Ebenfalls ist auch eine Kombination von Wohnen und Arbeiten denkbar.

Eine neue Markeneinbauküche ist vorhanden.

Aufteilung: großer, lichtdurchfluteter Raum mit offener Küche, weiterer Raum mit Duschbad Ensuite, separate Damentoilette und Herrentoilette.

Die Aufteilung kann individuell nach eigenen Wünschen durch Trockenbauwände neu gestaltet werden.

Stellplätze zu je 50,- €/ Monat in der hauseigenen Tiefgarage können auf Wunsch angemietet werden.

Der Energieausweis ist in Vorbereitung und wird bei der Besichtigung vorgelegt.

Hinweis: Bitte wenden Sie sich per E-Mail über das Kontaktformular an uns, um Ihr Interesse an einem Besichtigungstermin zu bekunden.

Wir bemühen uns, Ihre Anfrage innerhalb von 1-2 Werktagen zu beantworten und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Bitte schauen Sie auch in Ihrem SPAM-Ordner nach.

## Ausstattung

- \* modernes Bürohaus
- \* neu renovierte Gewerbefläche
- \* ideal zum Praxisbetrieb, Dienstleistungsunternehmen, Atelier etc.
- \* für die Kombination Wohnen und Arbeiten ebenfalls geeignet
- \* individuelle Gestaltungsmöglichkeiten durch Einbau von Trockenbauwände möglich
- \* neue Markeneinbauküche ist vorhanden
- \* Fernwärme
- \* teilweise abgehängte Decken mit LED-Spots
- \* separate Damen- sowie Herrentoiletten
- \* weitere Büroflächen auf Wunsch anmietbar

## Sonstiges

1. Maklerprovision: 3 Monatskaltmieten zzgl. 19% MwSt., vom Mieter zahlbar und verdient am Tag der Mietvertragsunterzeichnung.
2. Bitte wenden Sie sich per E-Mail über das Kontaktformular an uns. Wir bitten Sie, bei der Exposé-Anforderung Ihre vollständige Anschrift mit Telefonnummer und E-Mail anzugeben.
3. Bilder dienen nur der Illustration.
4. Änderungen und Zwischenverkauf/ Vermietung vorbehalten.





5. Angaben zum Angebot erfolgen gemäß der vom Eigentümer, Vertreter oder sonstigen Dritten erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit.

6. Schadensersatzansprüche sind auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen.





## Lage

Sehr Verkehrsgünstig direkt an der Münchener Straße und nahe dem Dutzendteich gelegen. Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsmittel sowie die Nähe zur Autobahn 9 bieten eine gute Anbindung.





Praxisfläche



Praxisfläche



Küche



Küche



Praxisfläche



Praxisfläche





Praxisfläche



Praxisfläche



Praxisfläche



Zimmer, Duschbad



Zimmer, Duschbad



Zimmer, Duschbad





Duschbad



Duschbad



Separate Toiletten

