

**\*\*\*MODERNE BÜRO/PRAXIS IN ZENTRALER  
LAGE VON ASCHAFFENBURG – NÄHE  
POMPEJANUM\*\*\***

63739 Aschaffenburg, Büro/Praxis zur Miete

Objekt ID: 3-400012807



Gesamtfläche ca.: **138 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **6** - Kaltmiete: **1.520,00 EUR**



## \*\*\*MODERNE BÜRO/PRAXIS IN ZENTRALER LAGE VON ASCHAFFENBURG – NÄHE POMPEJANUM\*\*\*

Objekt ID	3-400012807
Objektyp	Büro/Praxis
Adresse	63739 Aschaffenburg Bayern
Lage	Stadtzentrum
Nutzfläche ca.	138 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	138 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1905
Stellplätze	4 Stellplätze
Verfügbar ab	ab sofort
Mieterprovision (gewerblich)	2,380 Monatsmieten inkl. MwSt.
Kaltmiete	1.520,00 EUR
Nebenkosten	400,00 EUR



# Objektbeschreibung

\*\*\*MODERNE BÜRO- / PRAXISFLÄCHE IN ZENTRALER LAGE VON ASCHAFFENBURG - NÄHE AM POMPEJANUM\*\*\*

HINWEIS: Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, greift die Energieausweis-Pflicht gemäß § 79 Absatz 4 GEG nicht. Der Eigentümer muss bei einer neuen Vermietung keinen Energieausweis vorzeigen! Auch für Häuser in einem denkmalgeschützten Ensemble gibt es keine Ausweisungspflicht

Die helle Gewerbeeinheit liegt im Erdgeschoss/Hochparterre eines denkmalgeschützten Wohn-/Geschäftshauses, mit Nähe zum Pompejanum, in Aschaffenburg. Das Objekt ist für Altbauliebhaber mit hohen Decken genau das Richtige. Diese Einheit kann sowohl als Praxisfläche, wie auch als Bürofläche genutzt werden. Zur Gesamtausstattung gehören zwei WC-Anlagen, eine kleine Teeküche, und mehrere großräumige Büro- oder Behandlungsräume. Ein großer Parkplatz ist ebenfalls am Objekt vorhanden. 4 Stellplätze können auf Wunsch angemietet (Stellplatz 50,00 EUR pro Einheit) werden.

Aktuell finden Baumaßnahmen für einen Aufzug statt. Das Erdgeschoss bzw. Hochparterre könnte noch angedient werden. Hier müsste eine Umplanung einer Büro- bzw. Behandlungsfläche erfolgen. Eine Sanierungsmaßnahme des Treppenhauses findet ebenfalls in wenigen Monaten statt (Derzeit ist das Treppenhaus trotz allem in einem sehr soliden Gesamtzustand).

Nähere Einzelheiten zum Objekt erläutern wir Ihnen gerne bei einer ausführlichen Objektbegehung. Wir freuen uns auf Ihre Anfragen und Terminvorschläge.

## ERDGESCHOSS/HOCHPARTERRE:

Eingangsbereich - großzügiger Flurbereich - 6 Büroräume/Praxisflächen - Teeküche WC-Anlage  
\*\*\* Stellplätze anmietbar ( 50,00 EUR pro Stellplatz; ca. 4 Stellplätze vorhanden)

Die Gewerbefläche ist frei. Eine Flächenübergabe kann nach Vereinbarung erfolgen. Die Betriebskostenvorauszahlung beträgt ca. EUR 400.--/monatlich; die Mietkaution ist in Höhe von 3 Monatsmieten zu leisten.

Das Gewerbeobjekt befindet sich in zentraler Lage Aschaffenburgs, nahe des Hauptbahnhofs und der bekannten Parkanlage "Schlossgarten - Pompejanum". Erholung für Ihre Angestellten in der Mittagspause und ein tolles Umfeld für Ihre Kunden/Patienten sind somit gegeben. Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sind zu Fuß erreichbar. Ebenso gelangen Sie sehr einfach zu den Autobahnanschlüssen BAB A3 und BAB A45. Zuganbindungen sind nach Dieburg/Darmstadt/Frankfurt und in die Richtungen Würzburg/Nürnberg/München vom Aschaffener Haupt- und ICE-Bahnhof gegeben.

## Sonstiges:

Sämtliche Angaben zum Gewerbemietobjekt basieren auf erteilten Informationen des Eigentümers oder Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb keine Haftung übernommen werden.

Die Mieterprovision beläuft sich in diesem Falle auf 2 Monatsmiete, zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer und ist bei Unterzeichnung des Mietvertrages fällig.

Irrtum und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

# Energieausweis







Büro-/ Behandlungsraum



Tolle Fensterfront (Erker)



Verbindung zwischen 2 Flächen



Büro-/Behandlungsraum



Ausschnitt Büro-/Behandlungsraum



... Raum von der anderen Seite





Bürraum



Eingangsbereich-/Flur



Flurbereich



kleineres Büro oder Archiv



Teeküche



WC-Anlage





WC-Anlage 2



Eingangsbereich u. Ausschnitt vom Treppenhaus



weitere Fläche



Grundrissbeispiel

