

# **BÜRO- ODER PRAXISFLÄCHE MIT 4 GROßZÜGIGEN BÜROS, EINBAUKÜCHE UND WC IN DER INNENSTADT VON ASCHAFFENBURG**

63739 Aschaffenburg, Büro/Praxis zur Miete

Objekt ID: 3-400012993



Zimmer: 4 - Kaltmiete: 1.565,00 EUR



# BÜRO- ODER PRAXISFLÄCHE MIT 4 GROßZÜGIGEN BÜROS, EINBAUKÜCHE UND WC IN DER INNENSTADT VON ASCHAFFENBURG

Objekt ID	3-400012993
Objekttyp	Büro/Praxis
Adresse	63739 Aschaffenburg Bayern
Etage	1
Nutzfläche ca.	131 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1991
Stellplätze	3 Stellplätze
Verfügbar ab	1. Juli 2024
Mieterprovision (gewerblich)	2,380 Monatsmieten inkl. MwSt.
Kaution	3 Monatsmieten
Kaltmiete	1.565,00 EUR
Nebenkosten	265,00 EUR



# Objektbeschreibung

## IHRE NEUE BÜRO-/PRAXIS-/ ODER THERAPIEETAGE IN BEVORZUGTER INNENSTADTLAGE?

Die Büro- oder Praxisetage liegt im 1. Obergeschoss eines modernen Wohn- und Geschäftshauses und ist neben dem Treppenhaus auch durch einen Aufzug barrierefrei zugänglich. Die Bürofläche wurde in den letzten Jahren durchgängig renoviert und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Die einzelnen Flächen sind mit Teppich-, Fliesen- und Laminatböden ausgestattet. Große Fensterflächen sorgen für Lichteinfall und Innenjalousien dienen der entsprechenden Beschattung. Die vollflächigen Beleuchtungssysteme sind mit sparsamen LED-Leuchtkörpern bestückt. Eine umfangreiche Elektro- und EDV-Installation, mit zahlreichen Anschlüssen in allen Büros, gehören zur Grundausstattung. Die Trennwände sind teilweise frei herausnehmbar, somit können die Räume beliebig vergrößert werden. Des Weiteren bietet die Fläche WC und einen kleinen Abstellraum. Für die Mittagspause ist eine Teeküche eingerichtet. Die Beheizung erfolgt über Heizkörper in den einzelnen Büroräumen.

Nähere Einzelheiten und Ausstattungsdetails erläutern wir Ihnen gerne bei einer ausführlichen Innenbesichtigung.

Die Aufteilung:

1.OBERGESCHOSS: Aufzug / Treppenhaus Eingangsbereich Flur Teeküche WC- Abstellraum Empfangsraum Besprechungs-/Konferenzraum Büro Großraumbüro (siehe Beispielgrundriss)

STELLPLÄTZE: 3 Einzelstellplätze und 2 Doppelparker sind durch den Mietvertrag abgedeckt (Der derzeitige Mieter hat die Fläche über 2 Etagen angemietet). Bei einer Einzelvermietung muss die Aufteilung besprochen werden. Darüber hinaus sind weitere 4 Plätze am Objekt und ein Stellplatz extern angemietet.

Zusätzliche Kosten:

5 Stellplätze laut Mietvertrag: KM: 300,00 EUR + 57,00 EUR MwSt (Gesamt: 357,00 brutto)

4 Stellplätze zusätzlich im Haus angemietet: KM 312,00 EUR + 59,28 EUR (Gesamt: 371,28 EUR brutto)

1 Stellplatz extern KM 58,82 EUR + 11,18 EUR + MwSt (Gesamt: 70,00 EUR brutto)

Sonstiges / Hinweise:

Die netto Betriebskosten belaufen sich auf 265,00 EUR monatlich, zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Die Gewerbefläche kann ab dem 01. Juli 2024 bezogen werden. Auf alle Miet- und Nebenkostenzahlungen ist die Mehrwertsteuer von aktuell 19 % zuzurechnen. Die Mietsicherheit beträgt 3 Monatsmieten. Ein Indexmietvertrag wird vereinbart.

Derzeit wird eine zusätzliche Fläche vom aktuellen Mieter im 2. OG mit 193 m<sup>2</sup> zusätzlich angemietet. Ist dies ebenfalls eine Option für Sie?

Weitere Informationen erhalten Sie gerne auf Wunsch.

Sämtliche Angaben zum Mietobjekt basieren auf erteilte Informationen der Eigentümer oder Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb keine Haftung übernommen werden.

Die Mieterprovision beläuft sich in diesem Falle auf 2,38 Monatsmieten, inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer und ist bei Unterzeichnung des Mietvertrages fällig.

Das Gewerbeobjekt befindet sich in zentraler Lage Aschaffenburgs, nahe des Stadtparks "SCHÖNTAL" und dem Einkaufszentrum "CITY-GALERIE" in einer Fußgängerzone. Somit sind weitere Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants jederzeit zu Fuß erreichbar. Über die Schnellstraße B469 erreichen Sie innerhalb weniger Fahrminuten die Anschlüsse Richtung Miltenberg sowie die Autobahnen



BAB A3 Frankfurt Würzburg und BAB A45 Hanau Dortmund. In unmittelbarer Nähe des Gebäudes befindet sich Stadtbushaltestellen, mit direkter Verbindung zum Aschaffener Haupt- und Busbahnhof. Zuganbindungen sind nach Dieburg/Darmstadt/Frankfurt und in die Richtungen Würzburg/Nürnberg/München vom Aschaffener Haupt- und ICE-Bahnhof gegeben.

Kaution: 3 Monatsmieten

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	10.10.2018
Gültig bis	09.10.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1991
Primärenergieträger	Erdgas
Endenergieverbrauch	102,70 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D





Außenaufnahme



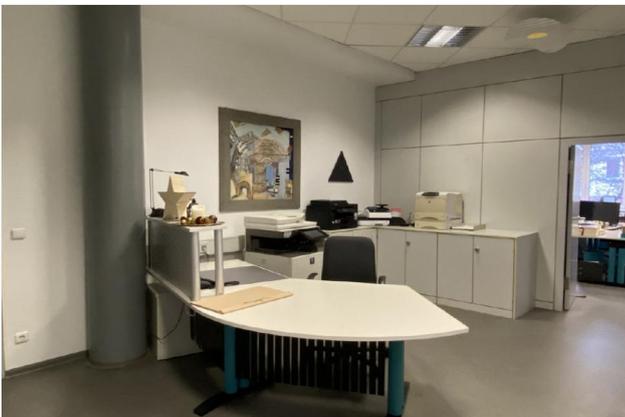
Teeküche



WC (Beispielbild)



Konferenzraum

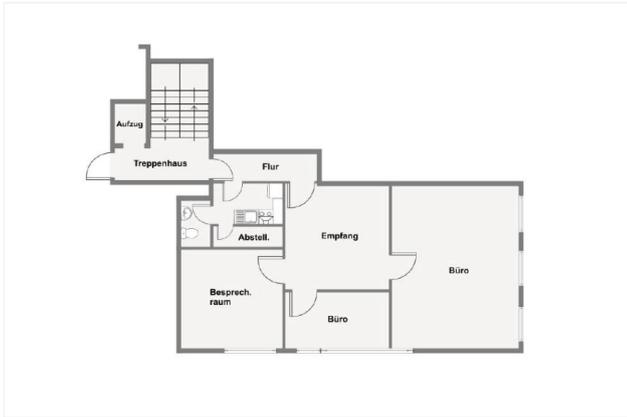


Empfangsraum



Eingangsbereich





Grundrissbeispiel

