

# **BÜRO – ODER PRAXISFLÄCHE MIT 5-6 GROßZÜGIGEN BÜROS ODER BEHANDLUNGSRÄUMEN, EINBAUKÜCHE UND WC-ANLAGE IN DER INNENSTADT VON ASCHAFFENBURG**

63739 Aschaffenburg, Büro/Praxis zur Miete

Objekt ID: 3-400012994



Zimmer: 6 - Kaltmiete: 2.125,00 EUR



# BÜRO – ODER PRAXISFLÄCHE MIT 5-6 GROßZÜGIGEN BÜROS ODER BEHANDLUNGSRÄUMEN, EINBAUKÜCHE UND WC-ANLAGE IN DER INNENSTADT VON ASCHAFFENBURG

Objekt ID	3-400012994
Objektyp	Büro/Praxis
Adresse	63739 Aschaffenburg Bayern
Etage	2
Nutzfläche ca.	193 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1991
Stellplätze	5 Stellplätze
Verfügbar ab	1. Juli 2024
Mieterprovision (gewerblich)	2,380 Monatsmieten inkl. MwSt.
Kaution	3 Monatsmieten
Kaltmiete	2.125,00 EUR
Nebenkosten	385,00 EUR



# Objektbeschreibung

BÜRO - ODER PRAXISFLÄCHE MIT 5-6 GROßZÜGIGEN BÜROS ODER BEHANDLUNGSRÄUMEN, EINBAUKÜCHE UND WC-ANLAGE IN DER INNENSTADT VON ASCHAFFENBURG

Die Büro- oder Praxissetage liegt im 2. 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. Ein Serverraum steht zudem zur Verfügung. Des Weiteren bietet die Fläche eine großzügige WC-Anlage. 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. Derzeit wird eine zusätzliche Fläche vom aktuellen Mieter im 1. OG mit 131 m<sup>2</sup> zusätzlich angemietet. Weitere Informationen erhalten Sie gerne auf Wunsch.

Die Aufteilung:

2. OBERGESCHOSS: Aufzug / Treppenhaus Eingangsbereich Büro 1 Büro 2 Serverraum oder Gemeinschaftsbüro weiteres Großraumbüro Büro 5 Hauptbüro WC-Anlage Teeküche - (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 385,00 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.

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

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

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

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





Bild1



Besprechungsraum



Büro



weiteres Büro



Einzelbüro



WC-Anlage





Teeküche



Beispielgrundriss

