

# Exposé

## Bürofläche in Magdeburg

**Gewerberäume in Magdeburg - provisionsfrei - 23m<sup>2</sup> /  
24m<sup>2</sup> / 33m<sup>2</sup> oder 43m<sup>2</sup> bis 3000qm**



Objekt-Nr. OM-154150

### Bürofläche

Vermietung: **10 € + NK**

Telefon: 0391 25193170

Zum Handelshof 3  
39108 Magdeburg  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1893
Etagen	3
Energieträger	Gas
Summe Nebenkosten	4 €

Übernahme	sofort
Zustand	saniert
Büro-/Praxisfläche	23,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	3.000,00 m <sup>2</sup>

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

REPRÄSENTATIV UND ZENTRAL GELEGEN

Das dreigeschossige Objekt wurde 2018 umfangreich saniert und befindet sich im Stadtteil Stadtfeld Ost. Das einzigartige Denkmalobjekt bietet eine Gesamtnutzfläche von 3.000 m<sup>2</sup>.

Es können einzelne Büroräume ab 22 m<sup>2</sup>, als auch zusammengehörige Gewerbeflächen bis zu 3.000 m<sup>2</sup> angemietet werden.

Die Gewerberäumlichkeiten sind sehr lichtdurchflutet und modern hergerichtet. Der besondere Charakter des geschichtsträchtigen Gebäudes wurde auch nach der Sanierung beibehalten.

Die Erschließung der drei Etagen erfolgt über zwei Treppenhäuser, welche historisch aufgearbeitet wurden, und einen Aufzug.

Die Gas-, Wasser-, Abwasserleitungen und Elektroanlagen wurden ebenso erneuert wie die Heizung, sanitäre Anlagen, Fußböden, Türen und Fenster.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Aufzug

## Sonstiges

Der Mietpreis pro m<sup>2</sup> beträgt 10,00 Euro/m<sup>2</sup> kalt netto.

Die Nebenkosten belaufen sich auf 3,50 Euro/m<sup>2</sup> netto.

## Lage

EINE SEHR BEGEHRTE UND RUHIGE LAGE IN MAGDBEURG

Durch die zentrumsnahe Lage und sehr gute Verkehrsanbindung ist das Objekt für Kunden mit dem PKW als auch den öffentlichen Verkehrsmitteln einfach zu erreichen. Mit einer Buslinie, welche direkt vor dem Eingang hält, und der circa 5 Gehminuten entfernten Straßenbahnanbindung ist die Anbindung an den ÖPNV ausgezeichnet. Parkplätze sind vorhanden.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	0,05 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	142,40 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



Bürraum

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



großzügige Flurbereiche

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



BÜRO - UND TAGUNGSRÄUME



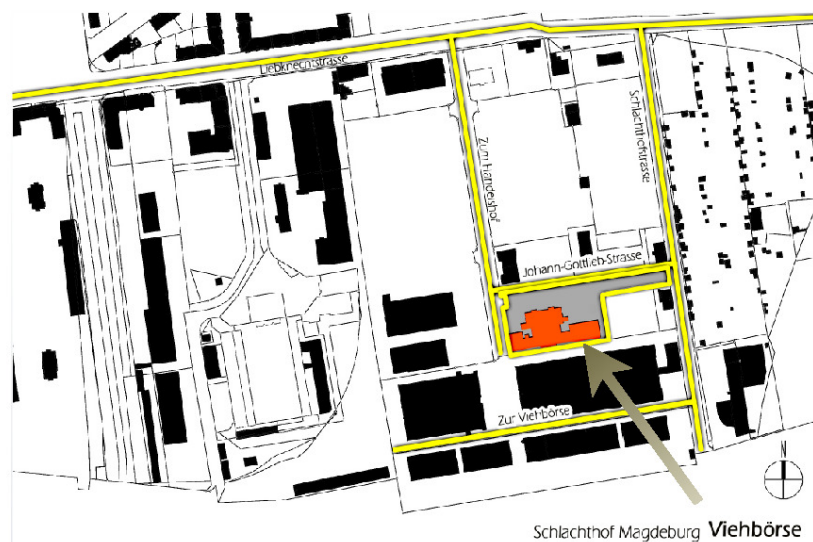
Schlachthof Magdeburg  
Viehbörse



# Exposé - Grundrisse



## Die Viehbörse



Seite 1

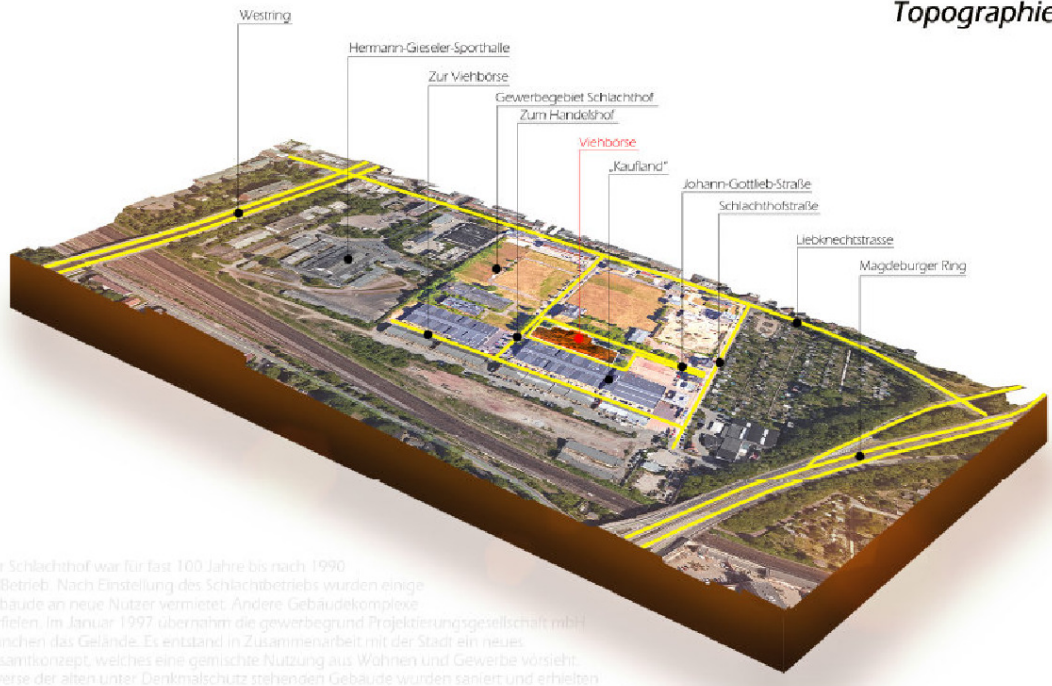


# Exposé - Grundrisse



## LAGE

Schlachthof Magdeburg **Viehbörse**  
*Topographie*



## Stadtfeld Ost

Zum Handelshof 3  
39108 Magdeburg

## STANDORT

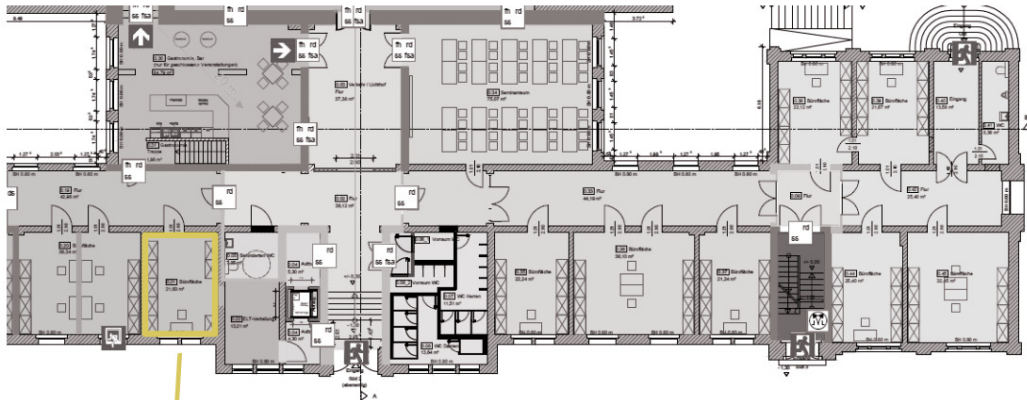
- ✓ zentrale Lage
  - ✓ 2,5 km zum Hauptbahnhof
  - ✓ sehr gute Verkehrsanbindung (B71, A2 und A14)
  - ✓ großer Einkaufsmarkt in direkter Nähe
  - ✓ ÖPNV
- Straßenbahn: Haltestelle Liebknechtstraße - STR1 / STR 3 (ca. 8 Min. Fußweg)  
Bus: Haltestelle Schlachthof - Linie 52 (direkt gegenüber),  
Hermann-Gieseeler-Halle- Linie 663/Linie 612 (ca. 5 Minuten Fußweg)

Seite 2

# Exposé - Grundrisse



## Büroflächen im Erdgeschoss

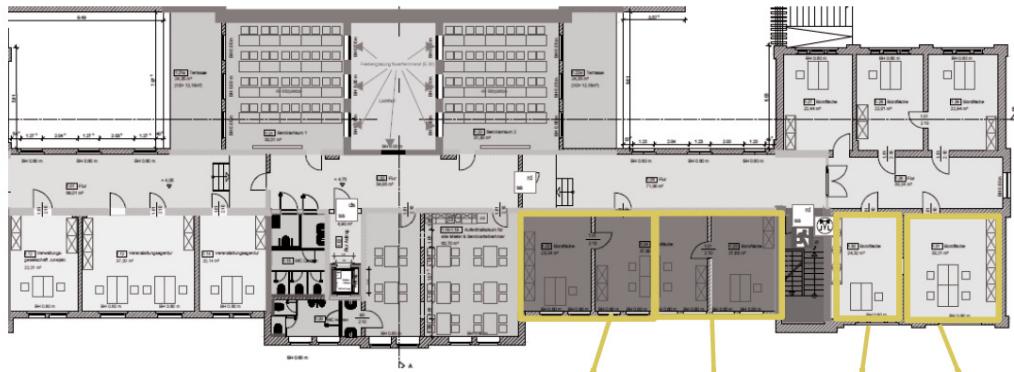


Raum 0.21

22 m<sup>2</sup>

ab 01.09.2024  
möglich

## Büroflächen im Obergeschoss



Räume 1.23 + 1.24

23 + 20 = 43 m<sup>2</sup>

ab sofort

Räume 1.25 + 1.26

23 + 20 = 43 m<sup>2</sup>

ab sofort

Raum 1.30

24 m<sup>2</sup>

ab  
01.10.2024

Raum 1.31

33 m<sup>2</sup>

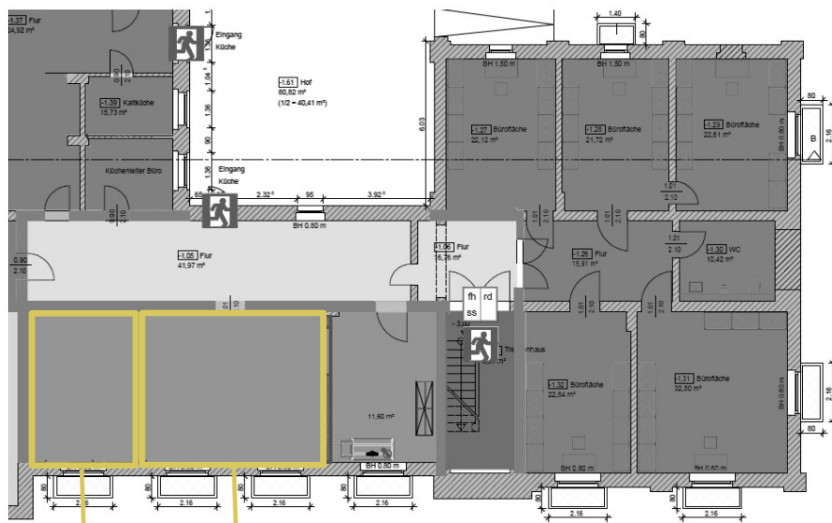
ab sofort

Seite 3

# Exposé - Grundrisse



## Büroflächen im Souterrain



Raum -1.23 und -1.24

$36 \text{ m}^2 + 22 \text{ m}^2 = 58 \text{ m}^2$

ab sofort



Seite 4



# Exposé - Grundrisse



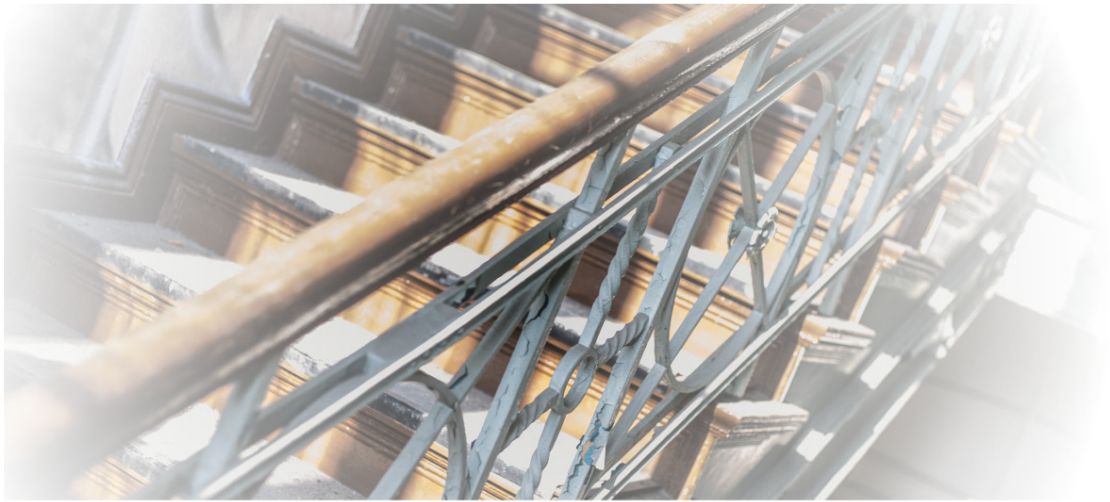
Büroraum im Erdgeschoss



Büroräume im Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse



JUNEJALO GbR

Gesellschafter: Stefanie Krahmer &  
Dennis Krahmer

Hechtweg 5

39291 Moser

0391/25193170

info@junejalo.de