

# Exposé

## Bürohaus in Alzenau

**PROVISIONSFREI | Office Center | VIELSEITIG NUTZBAR  
| MODERN & HOCHWERTIG | diverse Flächen**



Objekt-Nr. OM-185933

### Bürohaus

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:  
Elena Nees Immobilien  
Telefon: 06023 505050

63755 Alzenau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2002	Büro-/Praxisfläche	100,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Strom	Gesamtfläche	3.510,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Heizung	Sonstiges
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einem klimatisierten Bürogebäude, modern und hochwertig ausgestattet, stehen Ihnen bei einer Gesamtfläche von 3510 qm<sup>2</sup> über vier Etagen, Büro- / und Praxisräume ab einer Fläche von 100 qm<sup>2</sup> bis hin zu 700 qm<sup>2</sup> zur Verfügung.

Büroräume können individuell nach Ihrem Flächenbedarf aufgeteilt werden. Kleinere appartementähnliche Büroeinheiten sind ebenfalls möglich. Viel Licht durch bodentiefe Fenster und klare Linien kennzeichnen die Architektur des Gebäudes. Zur Ausstattung der Räumlichkeiten gehören u.a. bodentiefe Fenster mit Außenjalousien, Schallschutzfenster, Teppichböden, getrennte Damen- und Herren-Sanitäranlagen, Teeküche und ein Serverraum. Die innovative Haustechnik bietet ein 3-Kreis-System (Heizen/Kühlen), Designerlampen mit optimaler Beleuchtung sowie Doppelböden. Des Weiteren bietet das Gebäude eine Aufzugsanlage. Im Außenbereich finden Sie einen Brunnen mit Wasserspiel. Zum Objekt gehörige Stellplätze sind vorhanden..

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Aufzug

## Sonstiges

Verkehrsanbindung

Alzenau bietet ideale Verkehrsanbindungen: ÖPNV (City-Bus und Kahlgrundbahn), direkt angeschlossen an die A45 sowie in unmittelbarer Nähe Anschluss an die Verkehrsader A3 und zum Luftkreuz Flughafen Frankfurt am Main, ICE-Anschluss Hanau. (ca. 10 min. Autofahrt bzw. Kahlgrundbahn)

Elena Nees Immobilien

Siemensstr. 24-26

63755 Alzenau

Telefon: 06023/505050

Telefax: 06023/505055

E-Mail: info@immo.im

## Lage

Die günstige Lage östlich von Frankfurt am Main zwischen Mainebene und den Ausläufern des Spessarts macht Alzenau zu einem attraktiven Standort. Weitere Vorzüge die Alzenau zu einem beliebten Platz zum Leben und Arbeiten macht, sind die reizvolle Landschaft, eine ausgezeichnete Infrastruktur mit allen Arten von Einkaufsmöglichkeiten, Grund-, Haupt- und weiterführenden Schulen sowie Kindergärten und Kindertagesstätten. Alle größeren Banken, Apotheken, Ärzte, das Kreiskrankenhaus mit angrenzendem Ärztehaus, Freizeitgestaltung durch rund 180 Vereine und kulturelle Veranstaltungen sind außerdem in Alzenau anzutreffen.

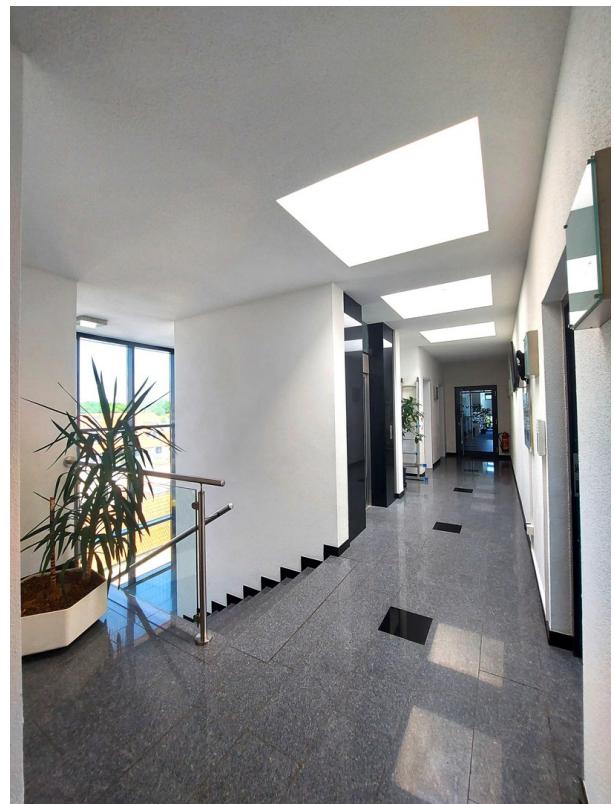
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	9,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	39,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

