

# Exposé

## Bürofläche in Montabaur

**Hochwertige Büroräume in attraktiver Lage mit top  
Verkehrsanbindung EG 125qm**



Objekt-Nr. **OM-295297**

### Bürofläche

Vermietung: **1.395 € + NK**

Ansprechpartner:  
Viktor Schreder  
Mobil: 0171 3428505

Stauffenbergallee 4  
56410 Montabaur  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahmedatum	01.05.2024
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	50 €	Büro-/Praxisfläche	125,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	150 €	Gesamtfläche	125,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	200 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	2.790 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein hochwertiger Objekt mit modernen Büroflächen in bester Lage.

Die helle Fassade mit vielen Fenstern zeichnet sich durch ihre klaren Linien aus. Ein besonderer Blickfang als erstes Gebäude im Quartier Süd. Im Inneren des Gebäudes auf 125 m<sup>2</sup> Fläche helle und hochwertig ausgestattete Büroräume. Die Flächen können individuell nach Mieterwunsch als Einzel-, Gruppen- oder Großraumbüros genutzt werden. Für besonders viel Komfort sorgen die Klimaanlage und die Stellplätze, die dazu angemietet werden können. Alle Parkplätze liegen direkt am Gebäude und sind also auch für Besucher sehr leicht anzufahren und zu finden.

Folgende Highlights erwarten Sie:

- Büroflächen in bester Lage
- Vorzugslage mit günstiger Verkehrsanbindung und kurzen Wegen zum Supermarkt, Innenstadt und ICE Bahnhof
- 125 m<sup>2</sup> Gesamtmietfläche
- ab 01.05.2024 verfügbar
- provisionsfrei und schlüsselfertig
- zzgl. MwSt. und Nebenkosten

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

## Lage

Das Quartal Süd befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen Kasernengeländers und hat sich zu einem sehr attraktiven Gewerbe/Wohn-Ensemble entwickelt. Die Erreichbarkeit mit dem PKW und auch die ÖPNV-Anbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Die Haltestelle diverser Buslinien befindet sich nur wenige Schritte vom Objekt entfernt. Der nahe gelegene Wald lädt zum Verweilen in der Mittagspause ein. Ein Supermarkt des täglichen Bedarfs befindet sich in fußläufiger Entfernung.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	100,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	37,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



