

Exposé

Bürofläche in Baden-Baden

Hoch frequentierte Büro-/Praxisetage (ca. 130 m²) in zentraler Lage der Baden-Badener Weststadt!



Objekt-Nr. OM-332791

Bürofläche

Vermietung: **1.470 € + NK**

Ansprechpartner:
Martin Nikolai Braun

76532 Baden-Baden
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1894	Übernahme	sofort
Energieträger	Holzpellets	Zustand	keine Angaben
Nebenkosten	170 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	160 €	Büro-/Praxisfläche	130,00 m ²
Summe Nebenkosten	330 €	Gesamtfläche	130,00 m ²
Mietsicherheit	5.400 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die in bester Lauf- und Verkehrslage direkt an der Rheinstraße gelegenen Büro- oder Praxisräume befinden sich im Erdgeschoss eines markanten Altbaus aus der Jahrhundertwende und verfügen über eine Gesamtfläche von 130 m², die sich auf 4 bis 5 großzügig geschnittene Räume, eine Küche / Aufenthaltsraum, ein WC sowie einen kleinen Abstellraum verteilt.

Der Zugang zu den Räumlichkeiten erfolgt über einen eigenen Eingang aus der repräsentativen Durchfahrt zum hinteren Grundstücksbereich.

Bei Bedarf steht ein Kellerraum zur Nutzung zur Verfügung.

Ausstattung

Für eine Büronutzung zweckmäßige Ausstattung mit EDV-Verkabelung.

Server-Schrank, Einbauküche, Schränke und weitere Büro-Ausstattung können nach Absprache vom derzeitigen Mieter übernommen werden.

Die Zentralheizung im Haus wurde erst in 2022 von einer Ölheizung auf eine moderne und umweltfreundliche Pelletsheizung umgestellt.

Die hinterlegten Pflichtangaben zum Energieausweis sind daher nicht mehr aktuell.

Profitieren Sie davon, dass auf Holzpellets keine CO₂-Steuer erhoben wird.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Einbauküche

Sonstiges

Bezug ab sofort möglich.

Lage

Bevorzugte und hoch frequentierte Lage am Anfang der Rheinstraße, in unmittelbarer Nähe zur Bernharduskirche. Profitieren Sie von der hohen Kundenfrequenz und der sehr guten werblichen Wahrnehmung durch Fußgänger und PKW-Verkehr, die Ihrem zukünftigen Standort eine hohe Wirtschaftlichkeit garantieren.

Optimale Anbindung an Öffentliche Verkehrsmittel (eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Tür) sowie sehr gute Erreichbarkeit mit dem PKW (über die B500).

Direkt gegenüber befindet sich weiterhin eine Packstation von DHL.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	134,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	134,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Büro 1

Exposé - Galerie



Büro 2



Büro 3

Exposé - Galerie



Büro 4 / Serverraum, Lager



Büro 5 / Küche/Aufenthaltsraum

Exposé - Galerie



WC

Exposé - Grundrisse

