

# Exposé

**Bürohaus in Waldshut-Tiengen**

**Attraktive Gewerberäume mit 105 m<sup>2</sup>**



Objekt-Nr. OM-357315

## Bürohaus

Vermietung: **1.180 € + NK**

Telefon: 0151 59499333

79761 Waldshut-Tiengen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1984	Zustand	gepflegt
Energieträger	Strom	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	220 €	Büro-/Praxisfläche	105,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	3.540 €	Gesamtfläche	105,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die großzügigen Räumlichkeiten umfassen 4 helle Zimmer, Küche, Bad mit Dusche, Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum auf 105 m<sup>2</sup>

Dank ihrer Aufteilung sind die Flächen vielseitig nutzbar – ideal für Büros, Praxen oder Dienstleistungsbetriebe.

### Ausstattung & Highlights:

- \* Große Fensterflächen und Parkettböden für eine angenehme Arbeitsatmosphäre
- \* Moderne Technik: Klimaanlage, Wärmepumpe, LED-Beleuchtung und Smart-Home-System
- \* Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus

Das Gebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einem Einkaufsgebiet. Durch die Grenznähe profitieren Sie von einer hohen Frequenz an Schweizer Kunden

## Ausstattung

Energieeffizient durch LED Beleuchtung, Wärmepumpe und Smart Home System.

Klimaanlage für angenehmes Arbeiten im Sommer.

Kleine Balkons für erholsame Pausen.

### Fußboden:

Laminat

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

PKW Stellplätze können je nach Verfügbarkeit zusätzlich angemietet werden.

Die Mindestmietdauer beträgt 2 Jahre.

Keine Maklergebühren.

Die Betriebskostenvorauszahlungen beinhalten:

- Grundsteuer und Versicherung
- Strom und Gas
- Wasser/Abwasser/Niederschlagswasser
- Hausmeister
- Wartung techn. Anlagen
- Treppenhausreinigung, Hofreinigung, Winterdienst

Nicht enthalten sind: Müllentsorgung und DSL

## Lage

Im 1. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes gelegen, Einkaufsgebiet in unmittelbarer Nachbarschaft.

Öffentlich gut erreichbar.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	66,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	102,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Büro I

# Exposé - Galerie



Büro 2



Büro 2

# Exposé - Galerie



Büro 3



Büro 3

# Exposé - Galerie



Büro 4



Büro 4



Küche

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Gebäude