

Exposé

Halle in Zittau

Zittau, Grundstück, Halle/Büro, Top Lage, Verkauf/ Vermietung



Objekt-Nr. OM-361661

Halle

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:
Lars Höger
Telefon: 0163 3821896

Löbauer Str. 1a
02763 Zittau
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	6.000,00 m ²	Übernahmedatum	01.06.2026
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	6.000,00 m ²
Nebenkosten	300 €	Lager-/Prod.fläches	670,00 m ²
Heizkosten	400 €	Freifläche	5.000,00 m ²
Summe Nebenkosten	700 €	Garagen	3
Mietsicherheit	3.000 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktives, modern saniertes Gewerbeobjekt in Zittau – vielseitig nutzbar, top ausgestattet

Objektadresse:

Löbauer Straße 1a, 02763 Zittau

Objektbeschreibung:

Wir vergrößern uns und müssen deshalb einen neuen Nutzer für unsere wunderschöne Immobilie finden.

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein hochwertig saniertes und äußerst gepflegtes Gewerbeobjekt mit Büro-, Verkaufs- und Lagerflächen auf einem großzügig angelegten Grundstück. Die Sanierung erfolgte ca. 2016 und umfasst sämtliche baulichen und technischen Bereiche – das Objekt befindet sich in einem einzugsbereiten Zustand.

Bürogebäude (ca. 250 m² Nutzfläche):

Zwei Einzelbüros (ca. 25 m² und 20 m²) mit edlem Teakholzfußboden

Großzügiger, heller Hauptraum mit ca. 180 m², ideal nutzbar als Verkaufsraum, Großraumbüro oder Showroom

– ausgestattet mit Sichtbetonfußboden, versiegelt mit Epoxidharz

Kleine Teeküche

Zwei separate WCs

Neue Fenster und Dach

Deckenverkleidung aus hochwertiger Lärche

Zugang zu einem kleinen Dachboden

Heizung über moderne Gas-Brennwerttherme

Elektrik vollständig erneuert, inkl. Kraftstromanschlüssen

Internet- und Wasseranschlüsse vorhanden

Anliegende Halle (ca. 350 m²):

Direkt an das Bürogebäude angrenzend

Außenfassade mit Lärchen-Rhombusleisten verkleidet

Boden gepflastert

Ideal nutzbar als Werkstatt, Lager oder Präsentationsfläche

Weitere Nebengebäude:

Offene Lagerhalle mit ca. 120 m²

Zweite Halle mit ca. 250 m² Nutzfläche auf dem Grundstück

Drei Einzelgaragen

Große überdachte Unterstellfläche (ca. 30 m x 6 m), z. B. für Fahrzeuge, Anhänger oder Materiallager

Grundstück:

Teilweise begrünt, ideal als Ausstellungsfläche oder repräsentativer Vorbereich

Größtenteils befestigt mit Pflaster und Mineralgemisch

Großzügige Zufahrt und gute Rangiermöglichkeiten

Besonderheiten:

Komplett saniert ca. 2016

Moderne und hochwertige Ausstattung

Flexible Nutzungsmöglichkeiten: Verkauf, Büro, Lager, Werkstatt, Ausstellung

Repräsentativer Gesamteindruck – ideal für Gewerbetreibende mit Anspruch

Ausstattung

Opis nieruchomości

Oferowana nieruchomość to wysokiej klasy, gruntownie wyremontowany i bardzo zadbane obiekt komercyjny z powierzchniami biurowymi, handlowymi i magazynowymi, usytuowany na przestronnej działce. Remont przeprowadzono około 2016 roku i objął wszystkie elementy budowlane i techniczne – obiekt jest gotowy do natychmiastowego użytkowania.

Budynek biurowy (ok. 250 m² powierzchni użytkowej):

Dwa osobne biura (ok. 25 m² i 20 m²) z elegancką podłogą z drewna tekowego

Przestronny, jasny główny pokój o powierzchni ok. 180 m² – idealny jako sala sprzedaży, biuro typu open space lub showroom

– podłoga z betonu architektonicznego, zabezpieczona żywicą epoksydową

Mała kuchnia

Dwie oddzielne toalety

Nowe okna i dach

Sufit wykończony wysokiej jakości drewnem modrzewiowym

Dostęp do małego strychu

Ogrzewanie nowoczesnym kotłem gazowym kondensacyjnym

Całkowicie nowa instalacja elektryczna, w tym przyłącza siłowe

Dostęp do internetu i wody

Hala przylegająca (ok. 350 m²):

Bezpośrednio połączona z budynkiem biurowym

Elewacja zewnętrzna wykończona listwami modrzewiowymi

Nawierzchnia wyłożona kostką brukową

Idealna na warsztat, magazyn lub powierzchnię wystawienniczą

Dodatkowe budynki:

Otwarta hala magazynowa ok. 120 m²

Druga hala magazynowa ok. 250 m²

Trzy oddzielne garaże

Duże zadaszone miejsce postojowe (ok. 30 m x 6 m) – np. na pojazdy, przyczepy lub składowanie materiałów

Działka:

Częściowo zazieleniona – idealna na powierzchnie wystawiennicze lub reprezentacyjne

W większości utwardzona (kostka brukowa i tłuczeń)

Szeroki wjazd i bardzo dobre możliwości manewrowania

Cechy szczególne:

Kompletny remont ok. 2016 r.

Nowoczesne, wysokiej jakości wyposażenie

Elastyczne możliwości wykorzystania: sprzedaż, biuro, magazyn, warsztat, wystawy

Reprezentacyjny wygląd – idealny dla wymagających przedsiębiorców

Informacje dotyczące najmu / zakupu:

Nieruchomość oferowana jest w atrakcyjnej i uczciwej cenie najmu. Dzięki elastycznemu układowi budynków i osobnym wejściom istnieje możliwość wynajmu częściowego, np. tylko biura, wybranej hali lub magazynu – odpowiednie zarówno dla małych firm, jak i przedsiębiorstw potrzebujących większej powierzchni.

Na życzenie możliwy jest również zakup całej nieruchomości. Właściciel jest otwarty na różne koncepcje użytkowania i zaprasza do bezpośredniego kontaktu w celu omówienia szczegółów.

Kontakt (PL/CZ/UA): +49 163 2795 120

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten

Sonstiges

Hinweis zur Vermietung / Kaufoption

Das Objekt wird zu einem attraktiven und fairen Mietpreis angeboten. Aufgrund der flexiblen Gebäudestruktur und der separaten Zugänge ist auch eine Teilvermietung einzelner Bereiche möglich – etwa nur das Bürogebäude, einzelne Hallen oder Lagerflächen. Damit eignet sich das Objekt sowohl für kleinere Gewerbetreibende als auch für Unternehmen mit größerem Flächenbedarf.

Ebenso ist nach Absprache auch ein Kauf des gesamten Anwesens denkbar. Der Eigentümer zeigt sich offen für verschiedene Nutzungskonzepte und freut sich über direkte Anfragen und individuelle Absprachen.

Interessenten wenden sich bitte direkt an:

0163 / 3821896

Lage

Das Gewerbeobjekt befindet sich in sehr gut sichtbarer Lage direkt an der Löbauer Straße (B 96) – einer der meistbefahrenen Verkehrsachsen Zittaus. Diese Bundesstraße verbindet das Zittauer Stadtzentrum mit dem nördlichen Umland und ist täglich stark frequentiert.

Die hohe Verkehrsfrequenz sorgt für eine ausgezeichnete Sichtbarkeit und Werbewirkung, was die Lage insbesondere für kundenorientierte Gewerbeformen, Ausstellung, Handel oder Dienstleistungen äußerst attraktiv macht.

Großzügige Flächen vor dem Objekt ermöglichen eine bequeme Anfahrt und ausreichend Stellplätze, auch für Lieferverkehr oder größere Fahrzeuge.

Die Umgebung ist geprägt von einer gesunden Mischung aus Gewerbe und Wohnbebauung, mit zahlreichen Einzelhändlern, Werkstätten, Autohäusern und Dienstleistungsunternehmen. Das sorgt für eine lebendige, gewerblich geprägte Nachbarschaft mit hoher Kundenfrequenz.

Ein besonderes Highlight ist die Möglichkeit, den angrenzenden Park am Löbauer Platz, der sich durch seine markante alte Eiche auszeichnet, optional dazuzumieten. Diese Fläche eignet sich ideal als Erweiterung für Außenausstellungen, Veranstaltungen oder repräsentative Zwecke und verleiht dem Gesamtobjekt eine zusätzliche visuelle Präsenz im Stadtbild.

Das Stadtzentrum von Zittau ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie die B178, die weiter in Richtung Löbau, Bautzen und Görlitz führt. Damit bietet der Standort auch logistisch eine sehr gute Anbindung im Dreiländereck Deutschland–Polen–Tschechien.

Lokalizacja:

Nieruchomość znajduje się w doskonałej widocznej lokalizacji przy Löbauer Straße (droga krajowa B96) – jednej z głównych i najczęściej uczęszczanych arterii w Żytawie. Droga ta łączy centrum miasta z północnymi przedmieściami i codziennie jest intensywnie uczęszczana przez ruch lokalny i tranzytowy.

Wysokie natężenie ruchu zapewnia doskonałą widoczność oraz duży potencjał reklamowy – szczególnie dla firm nastawionych na klientów, sprzedaż, ekspozycje czy usługi.

Przestronne place przed budynkiem umożliwiają wygodny dojazd i wiele miejsc parkingowych – również dla większych pojazdów i dostaw.

Otoczenie to zdrowa mieszanka firm handlowych, warsztatów, salonów samochodowych i usługodawców – co sprzyja ożywionej działalności gospodarczej i stałemu napływowi klientów.

Dodatkową atrakcją jest możliwość wynajęcia przyległego parku przy placu Löbauer, wyróżniającego się charakterystycznym, starym dębem. Powierzchnia ta idealnie nadaje się do celów wystawowych, eventów lub reprezentacyjnych i znacznie zwiększa widoczność obiektu w przestrzeni miejskiej.

Centrum Żytawy oddalone jest o kilka minut jazdy, podobnie jak droga B178, prowadząca dalej w kierunku Löbau, Budziszyna i Görlitz. Lokalizacja zapewnia doskonałe połączenia w trójkącie granicznym Niemcy–Polska–Czechy.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Ansicht aus Norden



Ansicht Süd/Osten

Exposé - Galerie



Ansicht mit park im Vordergrund

Exposé - Galerie



zweites Lager

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Büro 1

Exposé - Galerie



Flur



Empfangsbereich

Exposé - Galerie



Nutzung großer Raum Büro



Nutzung großer Raum Büro

Exposé - Galerie



Empfangsbereich



Empfangsbereich

Exposé - Galerie



Teeküche



WC1



großer Raum

Exposé - Galerie



Halle im Anschluss an Büro



Halle im Anschluss an Büro

Exposé - Galerie



Offene Halle

Exposé - Galerie



Unterstand

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Halle 2

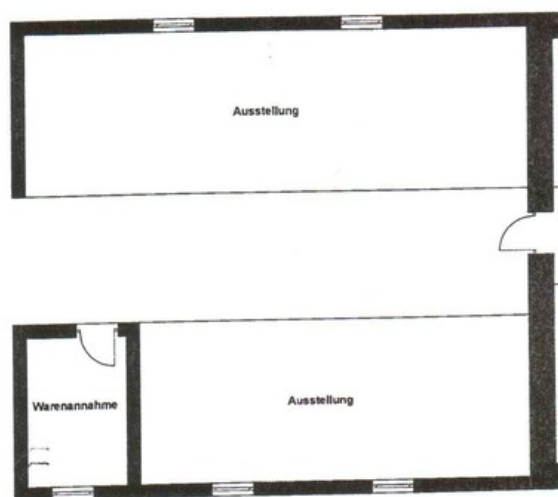
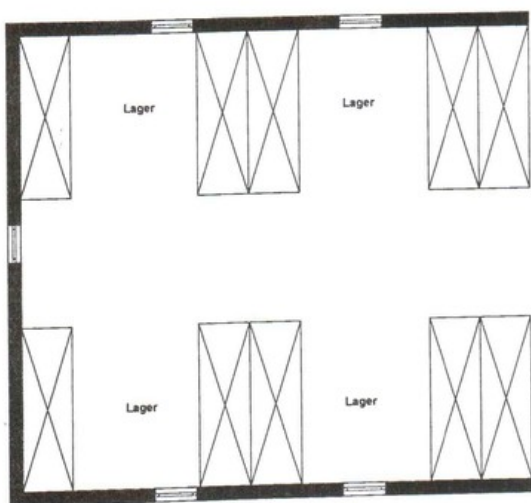
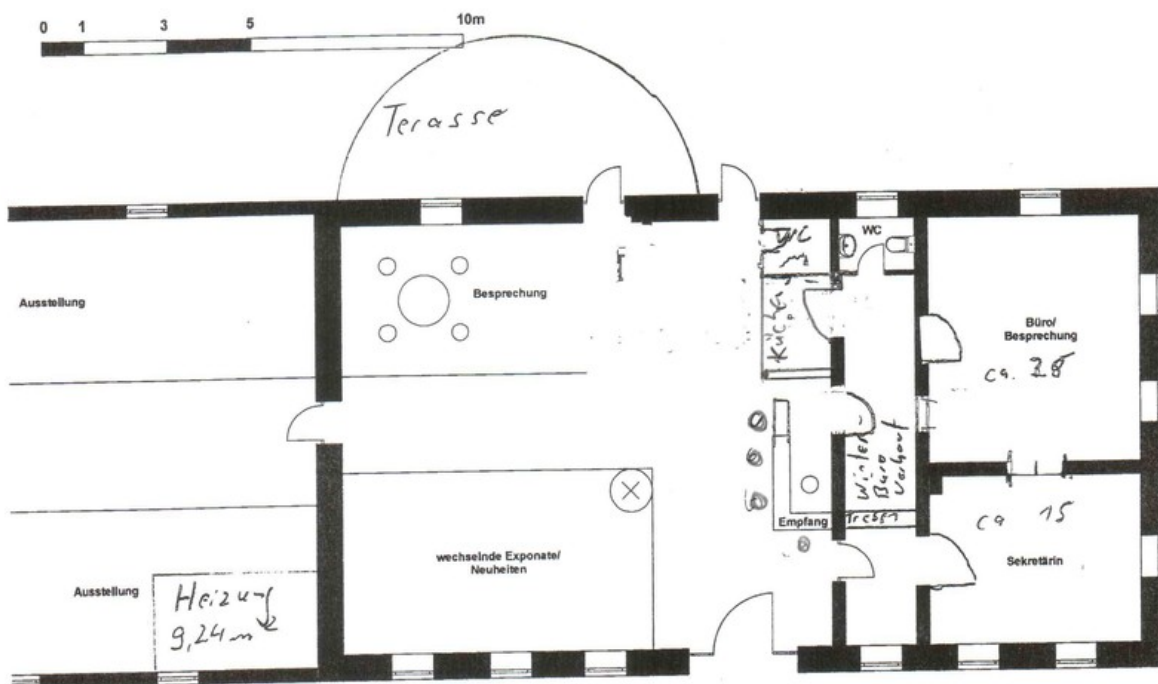


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

MEGA-Gebäude
Variante_1b
M 1:100



Plan Büroteil