

Exposé

Praxis in Neustadt an der Aisch

**Gewerbefläche – ca. 170m² (bis 305 m² erweiterbar) in
Innenstadtlage Neustadt/Aisch, mit Parkplätzen**



Objekt-Nr. OM-382956

Praxis

Vermietung: **1.950 € + NK**

Ansprechpartner:
F Anar

Alleestrasse 6
91413 Neustadt an der Aisch
Bayern
Deutschland

Baujahr	1963	Büro-/Praxisfläche	170,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Gesamtfläche	170,00 m ²
Zustand	nach Vereinbarung	Stellplätze	20
Etage	Erdgeschoss	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive Gewerbefläche im Erdgeschoss eines markanten Gebäudes in Innenstadtlage von Neustadt an der Aisch bietet auf ca. 170m² bis 305m² eine offene, flexibel nutzbare Fläche, die sich hervorragend für unterschiedlichste Nutzungskonzepte eignet. Die Fläche wurde über Jahrzehnte als Bankfiliale genutzt und ist nun bereit für eine neue Nutzung. Der repräsentative Eingangsbereich mit elektrischen Glastüren und Windfang schafft einen professionellen Empfang. Innen bietet die Fläche viel Tageslicht, eine überdurchschnittliche Deckenhöhe und einen flexiblen Grundriss – optimal für individuelle Gestaltungen.

Mögliche Nutzungskonzepte:

- Einzelhandelsfläche • Büro oder Co-Working
- Kanzlei oder Steuerberatung
- Praxis für medizinische oder therapeutische Berufe
- Showroom, Studio oder Beratungsfläche

Besonderheiten der Immobilie:

- Ab ca. 170 m² anmietbar – Gesamtfläche 305m², auf Wunsch teilbar
- Helle Freifläche mit hoher Decke
- Elektrische Glastüren am Haupteingang
- Nebenflächen, Küche und Sanitärbereich vorhanden
- Bis zu 20 Parkplätze für Mitarbeiter und/oder Kunden vorhanden (optional)
- Übergabe im aktuellen Zustand oder renoviert – je nach Vereinbarung
- Vermieter bietet Ausbauzuschuss bei Bedarf

Ausstattung

Übergabe im aktuellen Zustand oder renoviert – je nach Vereinbarung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Lage

Die Immobilie liegt in einem ruhigen, innenstadtnahen Mischgebiet von Neustadt an der Aisch. Die Kombination aus zentraler Lage und angenehmem Umfeld macht sie besonders attraktiv für vielfältige Nutzungsarten. Kurze Wege zur Innenstadt, zum ÖPNV und zu allen wichtigen Einrichtungen zeichnen den Standort aus.

Sonstiges: Bis zu 20 Stellplätze sind optional verfügbar. Die Fläche bietet eine bequeme Zufahrt für Kunden, Mitarbeitende oder Lieferverkehr. Eine Rangierfläche ist ebenfalls vorhanden. Die Mietkonditionen sind verhandelbar und richten sich nach Ausstattung und Laufzeit. Die Fläche wird maklerfrei angeboten. Ein Ausbauzuschuss ist möglich – abhängig von Nutzung und Vertragsgestaltung. Sie möchten sich einen persönlichen Eindruck verschaffen? Die Fläche ist sofort bezugsfrei – ideal für einen schnellen Start. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten

Exposé - Galerie



Aussen 2



Innen 1

Exposé - Galerie



Innen 2



Innen 3

Exposé - Galerie



Innen 4



Innen 5

Exposé - Galerie



Innen 6



Innen 12

Exposé - Galerie



Innen 7



Innen 17

Exposé - Galerie



Innen 8



Innen 9

Exposé - Galerie



Innen 10



Innen 13

Exposé - Galerie



Innen 14



Innen 15

Exposé - Galerie

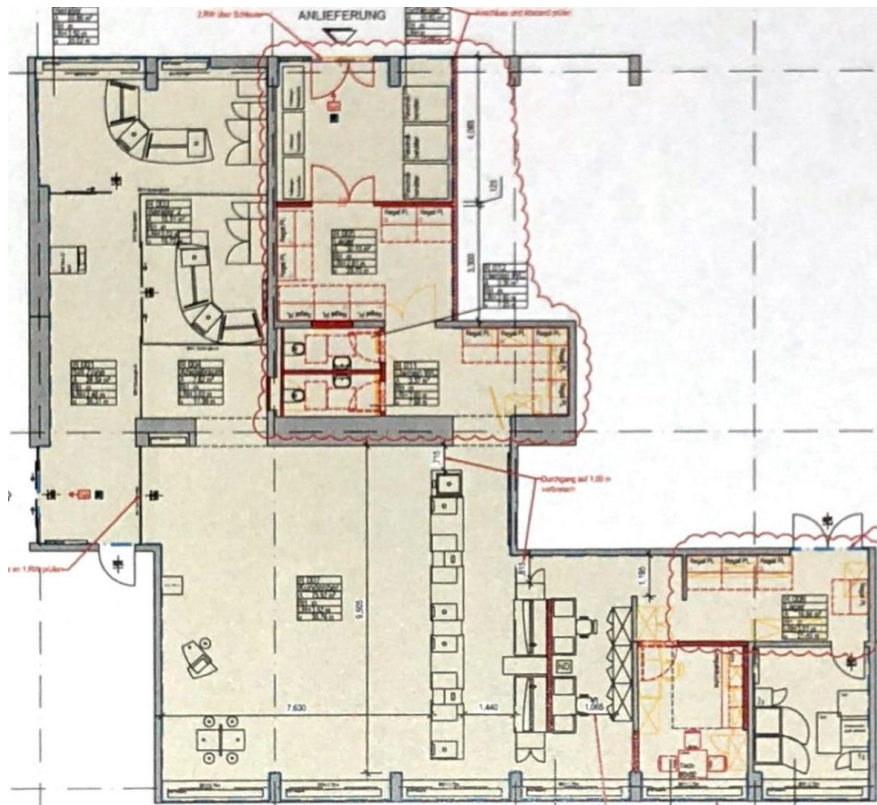


Innen 16



Innen 17

Exposé - Grundrisse



Grundriss