

Exposé

Bürofläche in Wächtersbach

Repräsentative Gewerbeimmobilie in Bestlage von Wächtersbach



Objekt-Nr. OM-403593

Bürofläche

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:
Recep Tekin

Am Bahnhof 22
63607 Wächtersbach
Hessen
Deutschland

Baujahr	2018	Etage	Erdgeschoss
Etagen	2	Büro-/Praxisfläche	800,00 m ²
Energieträger	Strom	Gesamtfläche	800,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	30
Zustand	Neuwertig	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderne Gewerbeimmobilie in Bestlage von Wächtersbach – flexibel nutzbar, barrierefrei und hochwertig ausgestattet

Zur Vermietung steht eine repräsentative und moderne Gewerbeimmobilie aus dem Baujahr 2018 in zentraler Lage von Wächtersbach. Das Objekt überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung, die flexible Raumgestaltung sowie eine energieeffiziente und barrierefreie Bauweise – ideal für Büros, Praxen, Kanzleien oder Dienstleistungsunternehmen.

Objektdetails

Gesamtfläche: ca. 800 m²

Erdgeschoss: ca. 310 m²

Obergeschoss: ca. 490 m²

Baujahr: 2018

Stellplätze: bis zu 30

Lage

Die Immobilie befindet sich direkt am Bahnhof im Zentrum von Wächtersbach – eine Lage, die sowohl durch ihre exzellente Sichtbarkeit als auch durch die hervorragende Verkehrsanbindung überzeugt.

Bahnhof in unmittelbarer Nähe

Nur 2–3 Fahrminuten zur A66

Zentrale Innenstadtlage mit idealer Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Kunden

Sonstiges

Der Energieausweis befindet sich derzeit in Erstellung.

Ausstattung

- Gesamtes Objekt barrierefrei
 - Aufzug
 - Behinderten WC
 - 2 Küchen
 - Lüftungsanlage (24-Stunden-Betrieb)
 - Fußbodenheizung mit Kühlfunktion
 - Automatische Eingangstüren
 - 3-fach verglaste Fenster 45 dB Schallschutz
 - 2 Balkone
 - 30 PKW-Stellplätze
 - Hochwertige Bauweise und moderne Ausstattung
 - Glasfaser Internet
- Erdgeschoss:

- Toiletten für Damen und Herren

- Behinderten WC

- 1 Küche

- 2 Büroräume

- 1 große Bürofläche

- 1 Lager

Obergeschoss:

- Toiletten für Damen und Herren

- 2 Balkone

- 2 große Büroflächen

- 4 Büroräume

- 1 Küche

- 1 Hauswirtschaftsraum

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Kontakt : 01726166047

Diese Immobilie bietet Ihnen alles, was Sie für einen modernen, repräsentativen Unternehmensstandort benötigen: Raum, Komfort, Energieeffizienz und Sichtbarkeit – in einer der besten Lagen Wächtersbachs.

Lage

Die Stadt Wächtersbach liegt im Herzen des Main-Kinzig-Kreises in Hessen, eingebettet zwischen den Mittelgebirgslandschaften des Spessarts und des Vogelsbergs. Mit rund 13.000 Einwohnern bietet Wächtersbach eine ideale Kombination aus wirtschaftlicher Dynamik, attraktivem Wohnumfeld und hervorragender Verkehrsanbindung.

Zentrale Lage mit optimaler Anbindung

Wächtersbach liegt direkt an der Autobahn A66 (Frankfurt – Hanau – Fulda) und verfügt über einen eigenen Bahnhof, der in wenigen Gehminuten vom Objekt aus erreichbar ist.

Von hier aus bestehen regelmäßige Zugverbindungen nach Hanau und Frankfurt am Main – die Fahrzeit in die Frankfurter Innenstadt beträgt etwa 45 bis 55 Minuten, nach Hanau rund 35 Minuten.

Auch das überregionale Straßennetz ist hervorragend angebunden: Über die A66 erreicht man die Metropolregion FrankfurtRheinMain schnell und unkompliziert.

Darüber hinaus ist Wächtersbach durch mehrere Buslinien mit den umliegenden Gemeinden und Städten wie Bad Orb, Gelnhausen oder Biebergemünd verbunden. Der nächstgelegene Flughafen, Frankfurt Airport, ist in etwa 45 Autominuten erreichbar.

Wirtschaft und Infrastruktur

Wächtersbach ist ein aufstrebender Wirtschaftsstandort im Main-Kinzig-Kreis. Die Stadt profitiert von ihrer zentralen Lage zwischen Frankfurt, Fulda und Hanau und bietet Unternehmen ideale Bedingungen.

Im Gewerbegebiet „Auf der Hainig“ sowie im Industriegebiet West sind zahlreiche mittelständische Betriebe, Handwerksunternehmen und Dienstleister ansässig. Auch die Innenstadt entwickelt sich zunehmend zu einem attraktiven Standort für Büros, Praxen und Einzelhandelsflächen.

Die Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Gastronomie, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Ein besonderes Highlight ist die jährlich stattfindende Messe Wächtersbach, eine überregionale Verbrauchermesse, die Besucher aus dem gesamten Rhein-Main-Gebiet anzieht und die wirtschaftliche Bedeutung der Stadt zusätzlich unterstreicht.

Lebensqualität und Freizeit

Neben ihrer wirtschaftlichen Attraktivität bietet Wächtersbach auch eine hohe Lebensqualität. Die Stadt verbindet modernen Komfort mit naturnahem Wohnen. Zahlreiche Rad- und Wanderwege führen durch das idyllische Kinzigtal, in den Spessart und den Vogelsberg.

Das Wächtersbacher Schloss, ein architektonisches Wahrzeichen, wurde aufwendig saniert und beherbergt heute unter anderem die Stadtverwaltung. Rund um das Schloss und den historischen Stadtkern finden regelmäßig kulturelle Veranstaltungen, Märkte und Feste statt, die das Stadtleben bereichern.

Für Familien und Berufspendler bietet Wächtersbach eine hervorragende Mischung aus Ruhe, Natur und urbaner Erreichbarkeit – ein Standort mit Zukunft für Unternehmen und Mitarbeiter gleichermaßen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



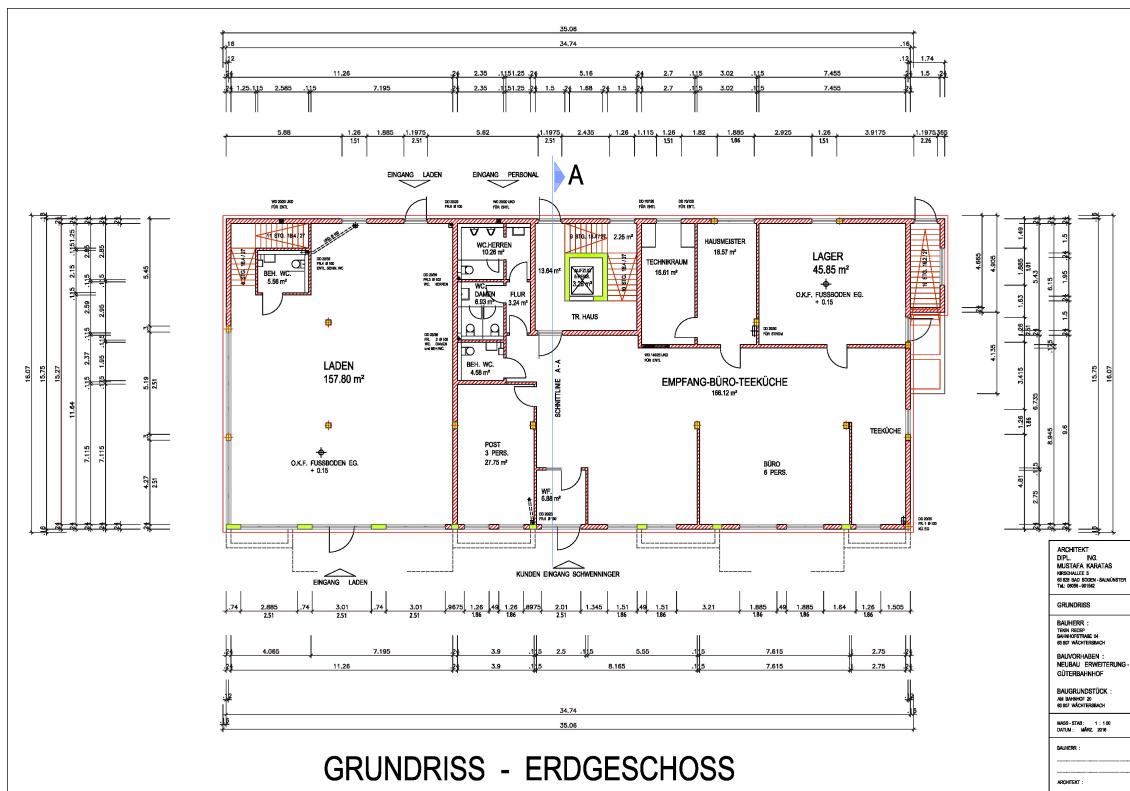
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

