

# Exposé

## Bürofläche in wiesbaden-igstadt

### REPRÄSENTATIVES MAISSONETTE BÜRO in TOP DESIGNER HAUS 330 qm auf 2 Etagen



Objekt-Nr. OM-405559

#### Bürofläche

Vermietung: **3.300 € + NK**

Ansprechpartner:  
Boris Lauer

65207 wiesbaden-igstadt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1898
Etagen	2
Energieträger	Öl
Summe Nebenkosten	660 €
Mietsicherheit	9.900 €
Übernahme	Nach Vereinbarung

Zustand	gepflegt
Etage	2. OG
Büro- /Praxisfläche	330,00 m²
Gesamtfläche	330,00 m²
Stellplätze	10
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem exklusiven Büro, das Ihre Ansprüche an Design und Funktionalität voll erfüllt? Dann ist dieses repräsentative Maissonette Büro in einem Top Designer Haus in Wiesbaden genau das Richtige für Sie!

Mit einer Gesamtfläche von 330m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Ihre geschäftlichen Aktivitäten. Die Fläche des Büros kann bei Bedarf ab einer Hauptfläche von 220m<sup>2</sup> teilbar gestaltet werden.

220qm im 2. OG und 110 qm im 3. OG.

Die im Jahr 1898 erbaute Immobilie befindet sich im Außengebiet von Wiesbaden-Igstadt und verfügt über mehrere Büro- und Wohneinheiten. Das zur Verfügung stehende Büro umfasst insgesamt 10 Räume, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Eine moderne Einbauküche ist vorhanden, um Ihnen den Arbeitsalltag zu erleichtern. Die Ausstattung des Büros ist gehoben und lässt keine Wünsche offen.

Die Fliesen verleihen den Räumen ein elegantes Erscheinungsbild, während das Laminat eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Diese Kombination sorgt für ein harmonisches Ambiente, das Ihren Geschäftspartnern und Kunden einen professionellen Eindruck vermittelt.

Der speziell designte Mittelbereich durch den außergewöhnlichen Boden und der Stahlwendeltreppe mit einem elliptischen Treppenauge verleiht der Fläche eine ganz besondere Note.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Zentralheizung, die Ihnen jederzeit angenehme Raumtemperaturen garantiert. Die effiziente Heizungsart sorgt dafür, dass Sie sich in Ihrem Büro wohlfühlen und produktiv arbeiten können. Die Befeuerungsart erfolgt dabei über Öl, was eine zuverlässige und kostengünstige Energieversorgung gewährleistet.

Das Objekt befindet sich in einem vollständig renovierten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2008 komplett modernisiert. Somit erwartet Sie ein Büro, das den höchsten Ansprüchen an Komfort und Qualität gerecht wird.

Die Fläche befindet sich im Hauptgebäude einer ehemaligen Fabrik die kreativ gestaltet wurde. Die Backsteinaußenfassade bietet nicht nur einen besonderen Charme, sondern hat auch klimatische Vorteile.

Das Eingangstreppehaus lässt die meisten Besucher staunen und erzeugt schon bei der Ankunft eine entsprechende Atmosphäre und somit eine gute Basis für einen erfolgreichen Besuch.

Nie wieder Parkplatzsuchen vor dem Büro, und auch Ihre Besucher kommen stressfrei an. E-Parkplätze stehen ebenfalls zur Verfügung.

## Ausstattung

Ausstattung

- Durchgehend Laminat im 3.OG, Industrie-Teppichboden im 2.OG
- Hell und freundlich, Küche mit Einbauküche
- 4 Glasbüros im 2.OG, 2 Besprechungszimmer im 2.OG
- 6 helle Büroräume im 3.OG
- ausreichend Parkplätze vorhanden
- Objektzustand: saniert, Qualität der Ausstattung: Gehoben
- Bodenbelag: Teppich, Laminat, PE

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Einbauküche

## Lage

Die Lage des Büros bietet Ihnen sowohl die Nähe zum Bahnhof als auch eine ruhige Gegend, die Ihnen eine angenehme Arbeitsatmosphäre ermöglicht. Darüber hinaus punktet Wiesbaden als Firmenstandort mit einer hervorragenden Infrastruktur. Zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Cafés befinden sich in der Kernstadt und bieten Ihnen, dank der direkten Bahnverbindung, alle Annehmlichkeiten zum Bedarf. Weiter profitieren Sie von einer guten Verkehrsanbindung, die es Ihnen ermöglicht, Kunden und Geschäftspartner problemlos zu erreichen.

Igstadt ist ein Ortsbezirk der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden.

Der am 1. April 1928 eingemeindete Ort hat rund 2100 Einwohner. Der Vorort wird oftmals auch als "das Tor zum Ländchen" bezeichnet.

Der im Jahre 1910 an der höchstgelegenen Stelle des Ortes errichtete 27 m hohe Wasserturm ist das Wahrzeichen von Igstadt.

Igstadt erstreckt sich über den östlichen Hang des Wäschbachtals (169 m bis 211 m ü. NN) und ist durch die Bahnstrecke Wiesbaden-Niedernhausen (Ländchesbahn), die Autobahnanschlüsse in Nordenstadt und Erbenheim und durch die direkte Verbindung zu Bierstadt verkehrstechnisch sehr günstig gelegen.

Die landwirtschaftlichen Flächen rund um Igstadt werden hauptsächlich ackerbaulich genutzt.

Das Naturschutzgebiet Wickerbachtal zwischen Igstadt, Medenbach und Kloppenheim besitzt einen hohen Naherholungsfaktor. (Wikipedia)

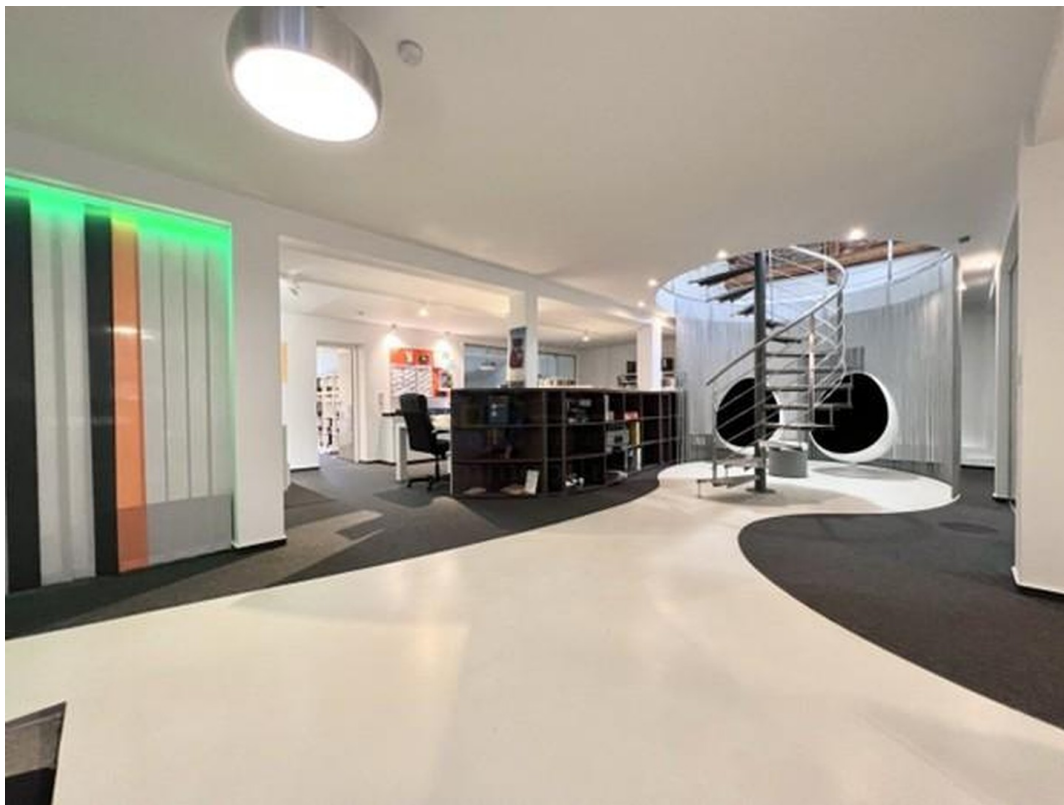
Entfernungen:

Bus 5 km, Fernbahnhof 1 km, Autobahn 10 km, Flughafen 20 km

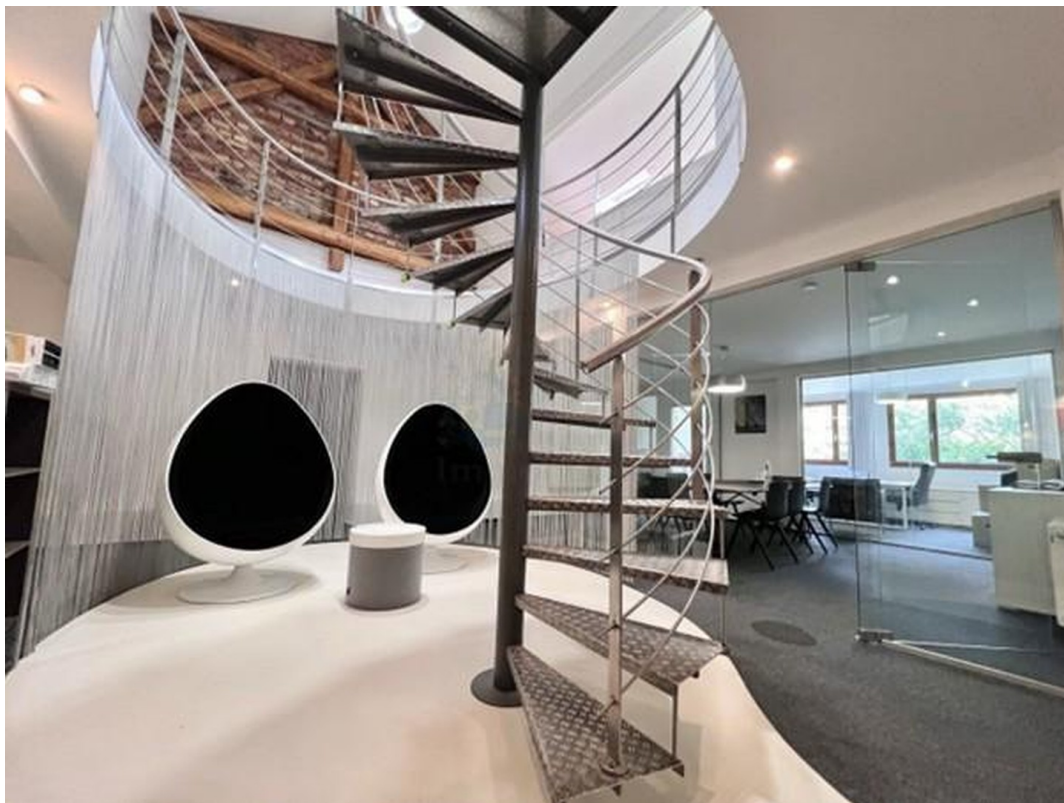
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Tropfenförmiger Empfang



Stahlwendeltreppe ins 3.OG



# Exposé - Galerie



Lange Sichtachsen



# Exposé - Galerie



Offenes Büro

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Moderen Küche





# Exposé - Galerie



3. OG



Backsteinflair

# Exposé - Galerie



Helle Büros



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Fachwerk und Backstein





# Exposé - Galerie



Fachwerk sichtbar



Kreatives Treppenhaus



# Exposé - Galerie

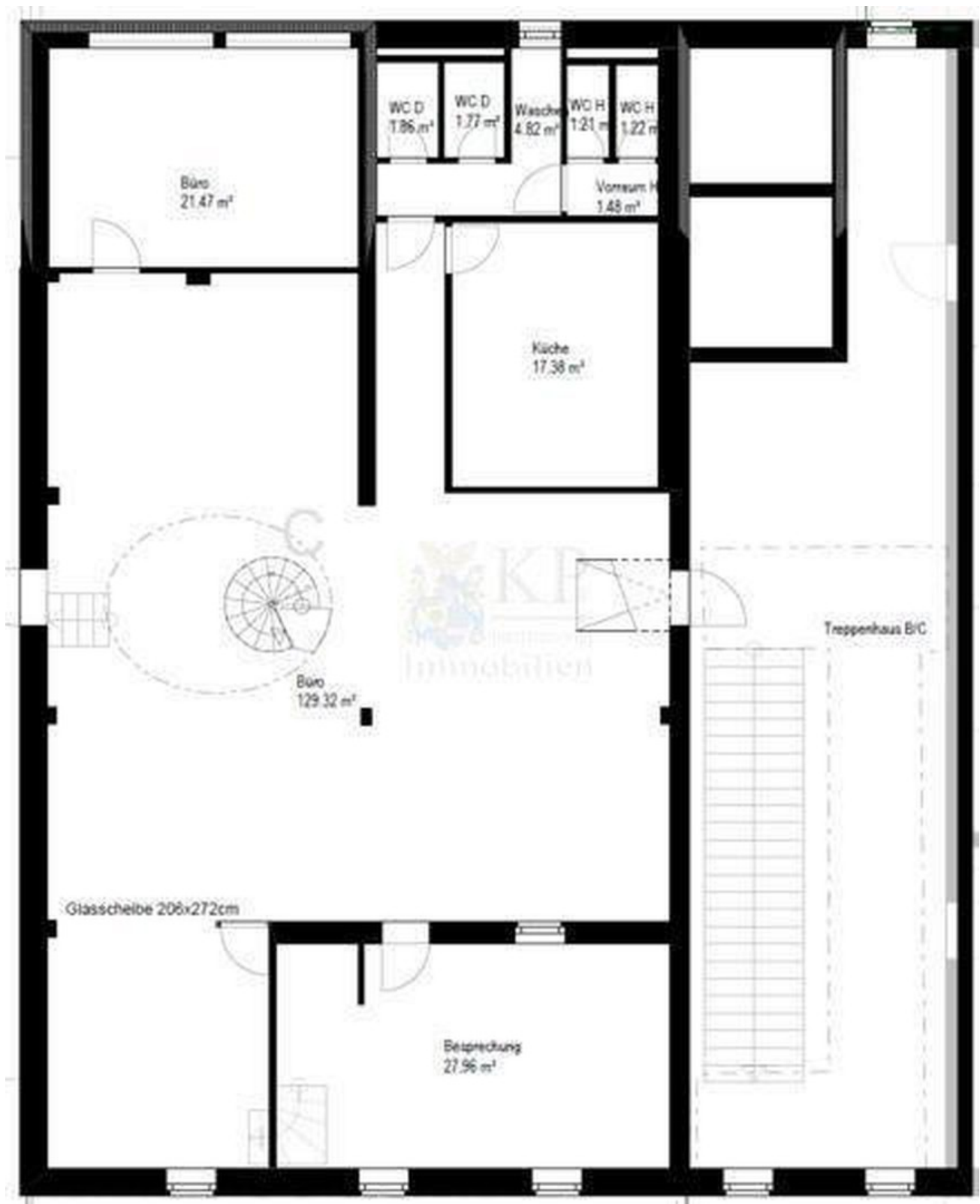


Fabrikdesign und Kreation



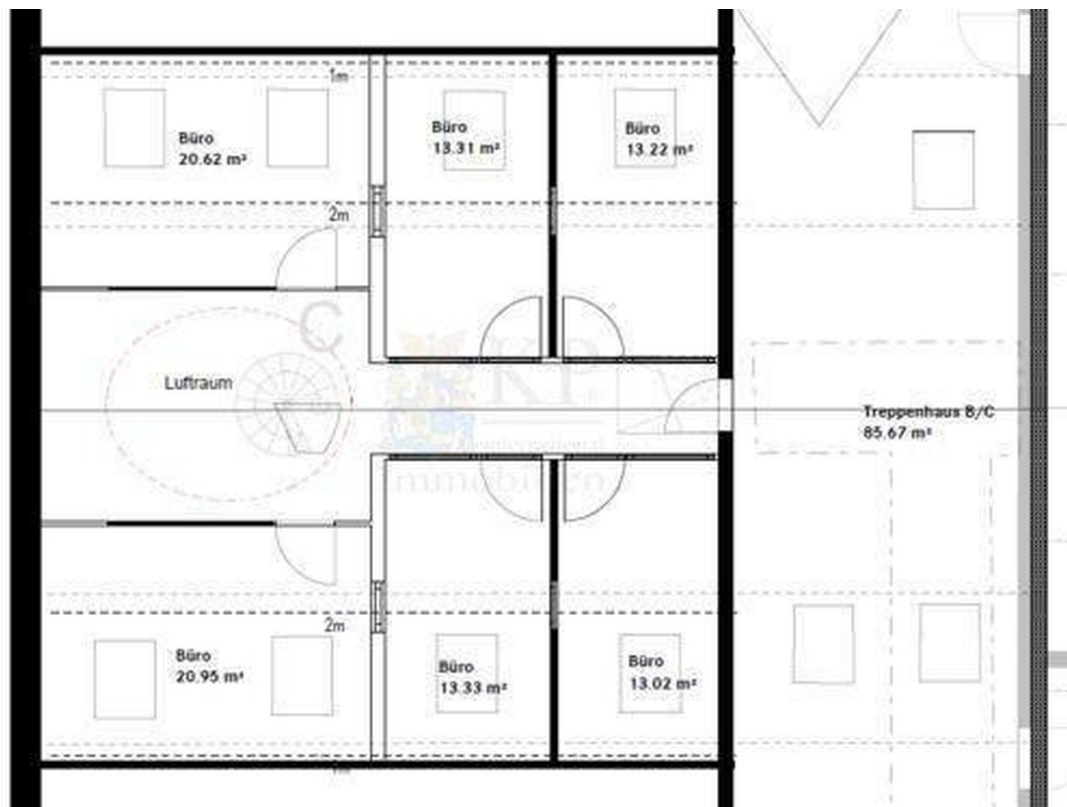
Besonderer Empfang

# Exposé - Grundrisse



3.OG

# Exposé - Grundrisse



2.OG