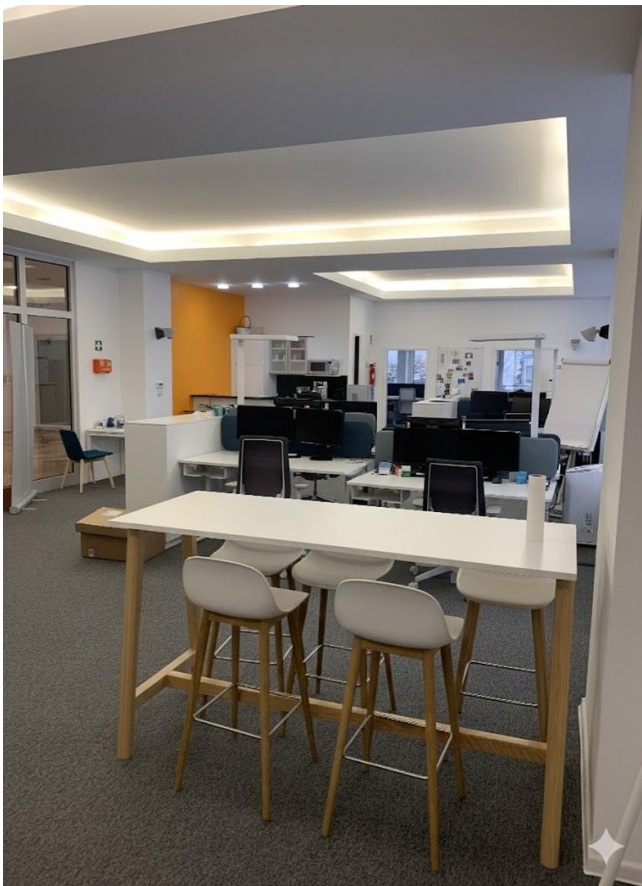


# Exposé

## Bürofläche in Nürnberg

**\*Innovum Nürnberg\*Nürnberg West: Top-Bürofläche\*U-Bahn-Anschluss direkt vor der Tür\***



Objekt-Nr. OM-411261

### Bürofläche

Vermietung: **2.900 € + NK**

Ansprechpartner:  
Randstad Deutschland GmbH & Co.KG

Fürther Straße 228  
90429 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1937	Zustand	gepflegt
Energieträger	Fernwärme	Büro-/Praxisfläche	237,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	1.464 €	Gesamtfläche	297,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	8.700 €	Stellplätze	6
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, Ihr Unternehmen an einem strategisch hervorragend gelegenen Standort in München zu positionieren!

Wir bieten auf Basis eines Untermietverhältnisses eine wunderbar großzügige und weitläufige Gewerbefläche im Erdgeschoss mit einer Bürofläche von ca. 237 m<sup>2</sup> an. Umfangreicher Lagerbedarf? Kein Problem. Auf zusätzlichen ca. 61m<sup>2</sup> (außerhalb der Mietfläche gelegen) bekommen sie gut und komfortabel alles verstaut was für ihr business wichtig ist. Die Fläche besticht durch ihren offenen und flexiblen Schnitt, der Ihnen maximale Freiheit bei der Realisierung Ihrer individuellen Bedürfnisse bietet.

Ob Sie ein modernes Großraumbüro, einen repräsentativen Showroom, eine Agentur mit kreativem Freiraum suchen – hier sind Ihren Ideen (fast) keine Grenzen gesetzt. Die Weitläufigkeit sorgt für eine produktive und angenehme Arbeitsatmosphäre mit viel Platz für Ihr Team, Ihre Kunden und Ihr Wachstum.

## Ausstattung

Neuwertiger Zustand: Die Büroräume wurden 2023 frisch und hochwertig renoviert.

Offene Arbeitswelt: Modernes Open-Space-Konzept für maximale Flexibilität und Kommunikation, ein großer abgeschlossener Besprechungs- und Konferenzraum, sowie zwei zusätzliche Einzelbürolösungen - sauber und elegant getrennt von dem großzügigen, offenen Raumkonzept.

Zeitloser, pflegeleichter Teppichboden in allen Bürobereichen.

Raumstruktur: Ein großerr Besprechungsraum, Arbeitsplatzbereiche jeweils im open space layout, sowie zwei zusätzliche Einzelbürolösungen, Getrennte WC Anlagen außerhalb der Mietfläche gelegen, jedoch zur ausschließlichen Nutzung.

### **Fußboden:**

Teppichboden

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Anbieter

Randstad Deutschland GmbH & Co. KG

Frankfurter Straße 100, 65760 Eschborn

Tel. 06196 4080

Registergericht: AG Frankfurt am Main, HRA 30640

Komplementärin: Randstad Deutschland GmbH, LG Wiener Neustadt, FN 433136 s

Zweigniederlassung: Eschborn, AG Frankfurt am Main, HRB 102380

Geschäftsführung: Hendrik Viswat (Vors.),

Dr. Sebastian Göbel, Susanne Wißfeld

Umsatzsteuer-ID: DE 123 047 934

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer strategisch vorteilhaften und verkehrsgünstigen Lage im Westen Nürnbergs, im Stadtteil Eberhardshof (Postleitzahl 90429). Die Fürther Straße ist eine

wichtige, vierspurige Ausfallstraße, die die Zentren von Nürnberg und Fürth verbindet und dem Standort eine hohe Bekanntheit und gute Visibilität verleiht.

Das Objekt liegt innerhalb des etablierten "Innovum"-Areal (ehemaliges AEG-Gelände), welches sich zu einem modernen und dynamischen Dienstleistungs- und Technologiepark entwickelt hat.

Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV):

Die U-Bahn-Haltestelle Eberhardshof (U1) liegt direkt vor dem Areal. Von hier aus beträgt die Fahrzeit zum Nürnberger Hauptbahnhof nur ca. 10 Minuten.

Über die U1 besteht eine schnelle Verbindung zum Messezentrum Nürnberg sowie nach Fürth.

Individualverkehr:

Über die Fürther Straße besteht eine schnelle Anbindung an den Frankenschnellweg (A 73) und somit an die umliegenden Autobahnen (A3, A6, A9).

Der Flughafen Nürnberg ist in ca. 13 Fahrminuten erreichbar.

Stellplätze (Tiefgarage/Außen) sind auf dem Areal in der Regel anmietbar.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	22,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	82,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



weiter, großzügiger open space

# Exposé - Galerie



großer Besprechungsraum



offene Küchenlösung

# Exposé - Galerie



Einzelbüro als thinktank



Einzelbüro 3 Arbeitsplätze

# Exposé - Galerie



Büroflächeneingang



Foyer 2

# Exposé - Galerie



Foyer 1



Eingang zur Büroliegenschaft

# Exposé - Galerie



WC



WC

# Exposé - Grundrisse

