

# Exposé

## Bürofläche in Karlsruhe Pfinztal Büro-/Praxisflächen zu vermieten



Objekt-Nr. OM-420203

### Bürofläche

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:  
Christoph Mieser

76327 Karlsruhe Pfinztal  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1995	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	352,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Gesamtfläche	455,00 m <sup>2</sup>
Zustand	saniert	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im 2. Obergeschoss eines gepflegten Büro- und Geschäftsgebäudes aus dem Baujahr 1995 steht Ihnen ab sofort diese großzügige Gewerbefläche mit insgesamt 455 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Flächen wurden im Jahr 2023 umfangreich saniert und präsentieren sich in einem modernen, funktionalen Zustand.

Die Einheit überzeugt durch eine lichtdurchflutete Raumgestaltung, einen effizienten Grundriss und eine solide, zeitgemäße Ausstattung.

## Ausstattung

Die Räume sind offen und modern geschnitten und überzeugen durch große Fensterflächen und eine außenliegende, elektronische Verschattung, welche eine helle, lichtdurchflutete Atmosphäre sowie ein angenehmes Raumklima garantieren. Die Elektroinstallationen entsprechen modernen Bürostandards und gewährleisten eine zuverlässige technische Versorgung.

Die Bodenbeläge sind funktional und hochwertig gewählt: Teppich in den Büro- und Flurbereichen sorgt für ein angenehmes Arbeitsumfeld, während die Sanitärräume mit Fliesen und die Küche mit Laminat ausgestattet sind.

Auf der Fläche gibt es mehrere Sanitärräume, die mit WCs, Urinalen und Handwaschbecken ausgestattet sind und jeweils über Vorräume verfügen, die beispielsweise als Umkleiden genutzt werden können. Die Sanitärräume sind gefliest und belüftet.

Eine vollständig eingerichtete Küche mit Spülmaschine, Herd und Kühlschrank steht ebenfalls zur Verfügung, sowie ein Technikraum mit Serverschrank, der optimale Voraussetzungen für die IT-Infrastruktur bietet.

Stellplätze sind ausreichend vorhanden und können nach Bedarf und Absprache separat angemietet werden.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche

## Lage

Das Objekt befindet sich in einem etablierten und verkehrsgünstig gelegenen Gewerbegebiet in Pfinztal im Landkreis Karlsruhe. Die Anbindung an die Bundesstraßen B10 und B293 sowie an die Autobahn A5 gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit der Region Karlsruhe. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar, ebenso Lebensmittelgeschäfte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs, was den Standort sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden besonders attraktiv macht.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Raum 02



Raum 03

# Exposé - Galerie



Raum 04



Flur



# Exposé - Galerie



Flur/Küche



Flur/Sanitärräume

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Sanitärraum



# Exposé - Galerie



Sanitärraum



Vorraum Sanitär



# Exposé - Galerie



Raum 05



Raum 05

# Exposé - Grundrisse

