

Exposé

Bürohaus in Frankfurt - Nieder-Eschbach

**Ideal für Physiotherapie als Gemeinschaftspraxis – ca.
245 m² + 102 m² Terrasse in Frankfurt**



Objekt-Nr. **OM-425687**

Bürohaus

Vermietung: **2.450 € + NK**

Ansprechpartner:
Andreas Lohmüller

Berner Str. 71
60437 Frankfurt - Nieder-Eschbach
Hessen
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Nebenkosten	400 €	Büro-/Praxisfläche	245,43 m ²
Heizkosten	400 €	Gesamtfläche	245,43 m ²
Summe Nebenkosten	800 €	Garagen	68
Mietsicherheit	8.800 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihre neue Praxis mit Raum zum Wachsen

Sie suchen Räume für eine moderne Physiotherapie-Praxis – allein oder gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen? Diese Einheit im 3. Obergeschoss der Berner Straße 71 ist wie dafür gemacht: ein großzügiger, repräsentativer Empfangs- und Gemeinschaftsbereich, mehrere ruhige Behandlungsräume und ein wirklich großer Raum für Bewegung, Trainingstherapie oder Gruppenangebote. Dazu eine weitläufige Terrasse von über 100 m² – Seltenheitswert für eine Praxis.

Der Grundriss ist ideal für eine Gemeinschaftspraxis: Jede Therapeutin und jeder Therapeut hat den eigenen Behandlungsraum, während Empfang, Wartebereich und Teeküche gemeinsam genutzt werden. So teilen Sie sich Fixkosten und Organisation und bleiben fachlich trotzdem unabhängig.

Die Aufteilung auf einen Blick

Empfang & Gemeinschaftsbereich/Flur: ca. 46,7 m² – einladender erster Eindruck mit Platz für Tresen und Wartebereich

Drei Behandlungsräume: ca. 26 m², ca. 26 m² und ca. 14 m² – hell und ruhig, ideal für Einzelbehandlungen

Großer Bewegungsraum: ca. 47 m² – perfekt für Trainingstherapie, Geräte, KGG/Reha-Sport oder Gruppenkurse

Teeküche: ca. 15 m² – für Pausen und als Personalbereich

WC / Sanitärraum: ca. 6 m²

Sonnenterrasse: ca. 102 m² – für Pausen, Outdoor-Übungen oder einfach zum Durchatmen

Gesamtfläche Innenräume: ca. 245 m² · zzgl. ca. 102 m² Terrasse

Warum diese Fläche für eine Physiopraxis passt

Klare Trennung von öffentlichem Bereich (Empfang/Warten) und Behandlung – kurze, logische Wege

Ein echter Großraum für Bewegung und Training, wie ihn klassische Büroflächen selten bieten

Mehrere gleich nutzbare Räume – ideal für ein Team, das gemeinsam startet oder mitwächst

Barrierearmer Zugang über Aufzug ins 3. OG (bitte vor Ort prüfen)

Großzügige Terrasse als Alleinstellungsmerkmal – Aufenthaltsqualität für Patienten und Team

Interesse oder Fragen zur Aufteilung? Melden Sie sich gern – auch ein gemeinsamer Besichtigungstermin für Ihr Praxis-Team ist jederzeit möglich.

Ausstattung

- Teeküche 14,75 m²
- Sanitärraum mit Dusche & WC 6 m²
- Technik-/Serverraum 3,9 m²
- Private Dachterrasse 101,79 m²

Technik & Infrastruktur

- LED-Beleuchtung durchgängig

- Klimaanlage
- EDV-Verkabelung CAT 6 über Doppelboden
- Serverraum separat
- Trennwände nach Vereinbarung möglich
- Zentralheizung (Gas)
- Natürliche Be- und Entlüftung, außenliegender Sonnenschutz

Komfort

- Aufzug
- Barrierefreier Zugang
- Tiefgaragenstellplätze zubuchbar (50 €/Monat/Platz)
- Fahrradabstellmöglichkeit im Haus

Zustand

- 2026 frisch renoviert
- Parkett, Teppichboden, Fliesen

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Zu den Nebenkosten (ca. 800 €/Monat): enthalten sind Heizung, Wasser, Gebäudereinigung, Hausmeisterservice, Allgmeinstrom, Müllentsorgung und Grundsteuer. Strom und Internet für die Einheit rechnet der Mieter direkt mit dem Anbieter ab.

Lage

Berner Straße 71, 60437 Frankfurt am Main. Verkehrsgünstig gelegen mit guter Anbindung an ÖPNV und Straßennetz; Parkmöglichkeiten in der Umgebung. Ein Standort, der für Patientinnen und Patienten gut erreichbar ist und Ihrer Praxis ein professionelles Umfeld bietet.

- Autobahn: A5 und A661 in wenigen Minuten erreichbar – Frankfurter Innenstadt, Flughafen und Bad Homburg ohne Umwege
- ÖPNV: U-Bahn-Station Nieder-Eschbach (U2) fußläufig – direkte Verbindung in die City in ca. 20 Minuten
- Versorgung in Gehweite: Aldi, Lidl, IKEA, Apotheken, Ärzte, Bäcker, Restaurants und Cafés
- Umgebung: Ruhige, professionelle Business-Atmosphäre mit ausreichend Parkraum – kein hektisches City-Umfeld, dafür schnelle Erreichbarkeit

Für Unternehmen, deren Kund:innen und Mitarbeiter:innen aus dem gesamten Rhein-Main-Gebiet anreisen, eine der entspanntesten Adressen in Frankfurt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	50,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	110,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



02_Grossraumbuero_46qm_Panoram

Exposé - Galerie



03_Eckbuero_26qm_Stadtblick



04_Dachterrasse_Panorama

Exposé - Galerie



05_Grossraumbuero_46qm_Perspek



06_Eckbuero_26qm_Perspektive2

Exposé - Galerie



07_Einzelbuero_25qm_Tageslicht



08_Einzelbuero_25qm_Perspektiv

Exposé - Galerie



09_Einzelbuero_14qm_Innenhof



10_Teekueche_modern

Exposé - Galerie



11_Sanitaerbereich_Dusche



13_Dachterrasse_Blick_Gruen

Exposé - Galerie



14_Dachterrasse_Blick_Stadt



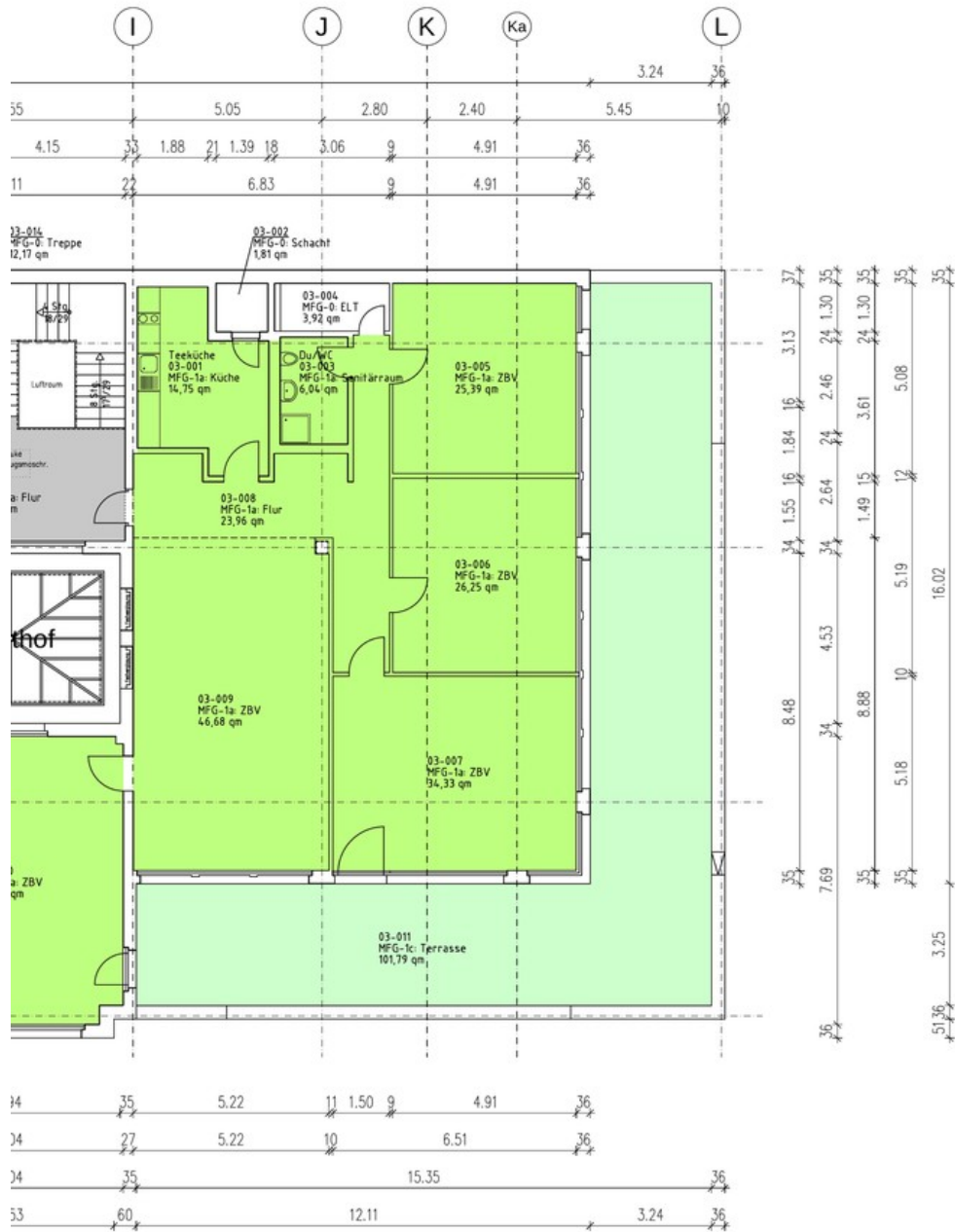
Frontansicht

Exposé - Galerie



Atrium

Exposé - Grundrisse



Nur die Mieneinheit

Exposé - Grundrisse



Gesamte Stockwerk