

Exposé

Bürohaus in Frankfurt - Nieder-Eschbach

Exklusives Dach-Büro 245m², mit 102m² Dachterrasse & Skyline Blick-Frankfurt



Objekt-Nr. **OM-425687**

Bürohaus

Vermietung: **2.450 € + NK**

Ansprechpartner:
Andreas Lohmüller

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

Baujahr	1994
Etagen	4
Energieträger	Gas
Nebenkosten	400 €
Heizkosten	400 €
Summe Nebenkosten	800 €
Mietsicherheit	8.835 €

Übernahme	sofort
Zustand	renoviert
Etage	3. OG
Büro-/Praxisfläche	245,43 m ²
Gesamtfläche	245,43 m ²
Garagen	68
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Repräsentatives Dach-Büro mit 102 m² Terrasse und Blick über die Frankfurter Skyline

Sie suchen nicht einfach ein Büro, sondern einen Ort, an dem Ihr Unternehmen sichtbar wächst? Diese frisch renovierte Büroeinheit im 3. Obergeschoss – dem obersten Stockwerk – vereint 245,43 m² großzügige Innenfläche mit einer privaten Dachterrasse von 101,79 m² und einem beeindruckenden Panoramablick über Frankfurt.

Ideal für Kanzleien, Steuerberater, Unternehmensberatungen, Agenturen, IT-Unternehmen und Projektteams, die ihren Kund:innen und Mitarbeiter:innen ein Umfeld mit Anspruch bieten wollen.

Das erwartet Sie:

- Großraumbüro 46,7 m² – flexibel als Open Space, Teamarbeitsbereich oder Co-Working nutzbar
- 3 separate Einzelbüros (26, 25 und 14 m²) – ideal für Geschäftsleitung, Besprechungsraum oder Rückzug
- Repräsentativer Empfangs-/Flurbereich (ca. 24 m²)
- Voll ausgestattete Teeküche (14,75 m²)
- Sanitärbereich mit WC und Dusche (6 m²)
- Eigener Technik-/Serverraum (3,9 m²)
- Private Dachterrasse 101,79 m² – ausschließlich für Ihre Einheit, perfekt für Sommerfeste, Kundenmeetings unter freiem Himmel oder entspannte Pausen mit Skyline-Blick

Ausstattung auf dem Stand der Zeit:

- Frisch renoviert – Parkett & Fliesen
- Moderne LED-Beleuchtung in allen Räumen
- Klimaanlage
- Große, öffnbare Fensterfronten mit außenliegendem Sonnenschutz
- EDV-Verkabelung über Doppelboden (CAT 6) – sofort startklar
- Zentralheizung (Gas)
- Aufzug, barrierefrei zugänglich

Parken vor Ort:

Tiefgaragenstellplätze sind im Haus verfügbar und können zu 50 € / Monat pro Stellplatz dazugebucht werden. Ausreichend Kapazität für Team und Besucher.

Sofort bezugsfertig.

Ausstattung

Raumaufteilung

- 1 Großraumbüro 46,7 m²
- 3 Einzelbüros (26 / 25 / 14 m²)
- Empfang / Flur 24 m²

- 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

- 2025 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

Das Bürohaus in der Berner Straße 71 liegt im etablierten Gewerbegebiet Frankfurt Nieder-Eschbach und bietet eine ausgezeichnete Anbindung in alle Richtungen:

- 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



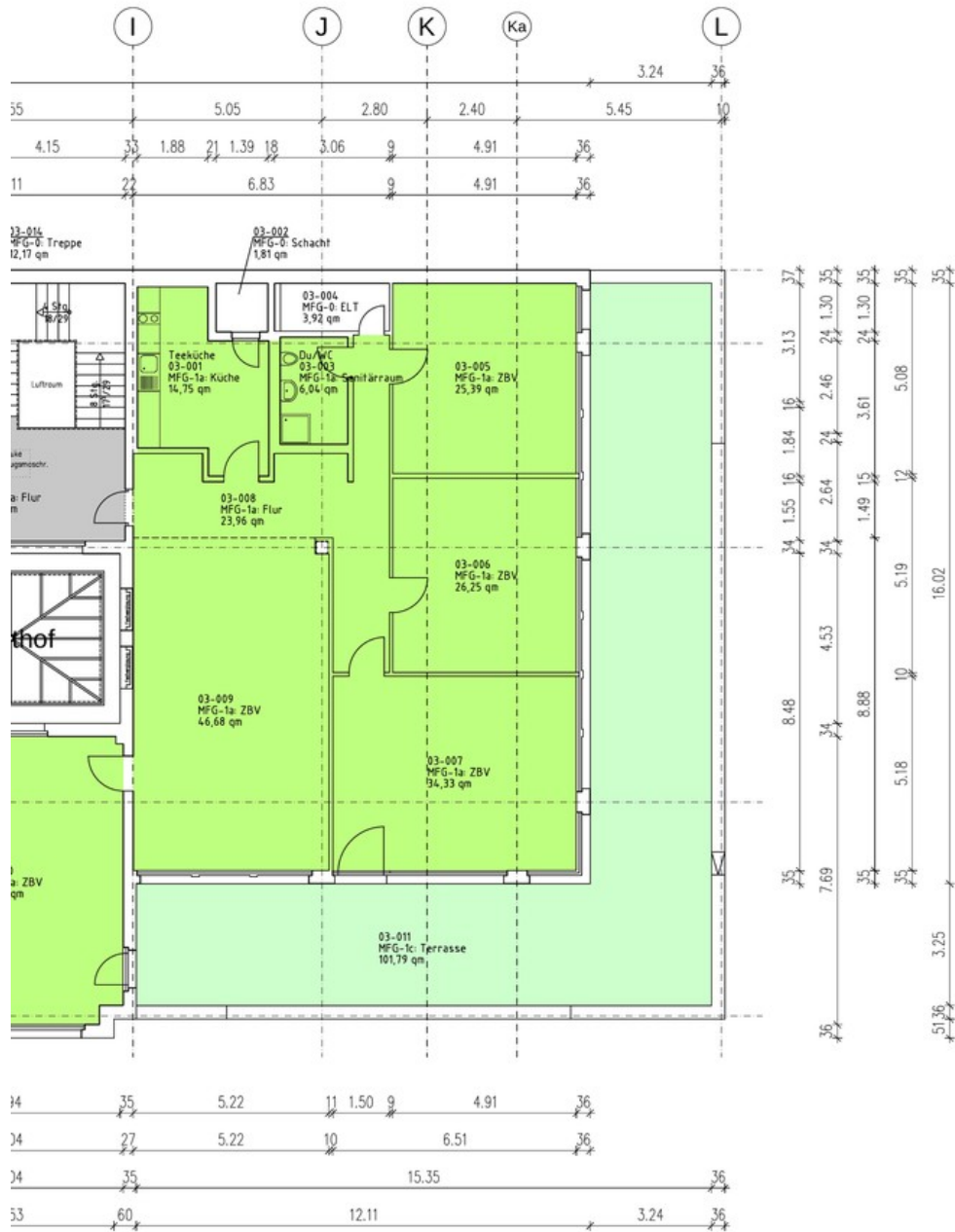
Frontansicht

Exposé - Galerie



Atrium

Exposé - Grundrisse



Nur die Mieneinheit

Exposé - Grundrisse



Gesamte Stockwerk