

Exposé

Bürofläche in Neutraubling

CoWorking in Neutraubling-Nähe Regensburg-viele Möglichkeiten



Objekt-Nr. OM-427831

Bürofläche

Vermietung: **200 € + NK**

Ansprechpartner:
Wolfgang Soller

Anton-Günther-Str. 2
93073 Neutraubling
Bayern
Deutschland

Baujahr	1960	Etage	1. OG
Etagen	2	Büro- /Praxisfläche	15,00 m ²
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	180,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	25
Zustand	gepflegt	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Bürogebäude wurde in den 1960er-Jahren errichtet und im Jahr 1986 umfassend saniert. Die zur Vermietung stehenden Büroflächen wurden 2024 vollständig renoviert und präsentieren sich heute in einem modernen, gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Die Räume überzeugen durch große Fensterflächen, die viel Tageslicht hereinlassen und eine helle, angenehme Arbeitsatmosphäre schaffen. Die Büroflächen sind funktional geschnitten und speziell auf die Anforderungen moderner Coworking-Nutzung ausgelegt – geeignet für Einzelarbeitsplätze ebenso wie für kleine Teams oder projektbezogenes Arbeiten.

Vermietet werden drei separate Büroräume:

Büro 1 mit 4 Arbeitsplätzen

Büro 2 mit 2 Arbeitsplätzen

Büro 3 mit 2 Arbeitsplätzen

Die Anmietung ist flexibel möglich – entweder einzelne Arbeitsplätze oder ganze Büroräume. Dadurch eignet sich das Angebot ideal für Selbstständige, Freiberufler, Start-ups, Projektteams oder hybride Arbeitsmodelle.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein Besprechungsraum für bis zu vier Personen, eine Gemeinschaftsküche, getrennte Damen- und Herren-Toiletten sowie Sozialräume mit Dusche zur Verfügung. Das Objekt verbindet damit den Charakter eines soliden Bestandsgebäudes mit dem Komfort moderner Büro- und Arbeitsinfrastruktur.

Ausstattung

Die Coworking-Büroflächen sind modern, vollständig möbliert und sofort bezugsfertig. Die Ausstattung ist konsequent auf einen professionellen, effizienten und datenschutzkonformen Arbeitsalltag ausgelegt und verbindet Komfort mit zeitgemäßer Technik.

Arbeitsplätze & Büroräume

Alle Arbeitsplätze ermöglichen ergonomisches und konzentriertes Arbeiten:

Höhenverstellbare Schreibtische für ergonomisches Arbeiten im Sitzen und Stehen

Hochwertige, bequeme Bürostühle

Moderne, absperrbare Schränke mit Schiebetüren zur sicheren Aufbewahrung von Unterlagen und persönlichen Arbeitsmaterialien

Whiteboard in jedem Raum für Planung, Visualisierung und Projektarbeit

Große Fensterflächen für helle, freundliche Büroräume

Klimaanlage für ein angenehmes Raumklima auch an warmen Tagen

Technik & Infrastruktur

Die technische Ausstattung erfüllt die Anforderungen moderner Büro- und Projektarbeit:

Higspeed-Internetanschluss mit bis zu 1.000 Mbit/s Download

Multifunktionsgerät zum Drucken, Kopieren und Scannen

Schwarz-Weiß und Farbe

Formate A4 und A3

Dokumentensicherer Aktenvernichter (Schredder) zur datenschutzkonformen Entsorgung sensibler Unterlagen

Gemeinschaftsflächen & Komfort

Zusätzliche Gemeinschaftsbereiche runden das Angebot ab:

Besprechungsraum für bis zu 4 Personen

Gemeinschaftsküche

Getrennte Damen- und Herren-Toiletten

Sozialräume mit Dusche, ideal für Pendler oder sportlich aktive Nutzer

Die Ausstattung bietet optimale Voraussetzungen für Selbstständige, Freiberufler, Start-ups sowie kleine Teams, die Wert auf ein professionelles, flexibles und hochwertiges Arbeitsumfeld legen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die angebotenen Arbeitsplätze befinden sich in den Räumen eines etablierten Planungsbüros für erneuerbare Energien. Die Coworking-Nutzung ist nicht das Ergebnis einer reinen Fremdvermietung, sondern entstand durch eine interne Umstrukturierung des Unternehmens, bei der moderne und voll ausgestattete Arbeitsplätze frei geworden sind.

Für Mieter bedeutet dies ein professionelles, ruhiges Arbeitsumfeld mit klarer Tagesstruktur und einer angenehmen Büroatmosphäre. Die Räume werden regulär genutzt, gepflegt und technisch auf aktuellem Stand gehalten – ohne den Charakter eines anonymen Großraumbüros.

Das Angebot richtet sich an Personen und kleine Teams, die Wert auf Seriosität, Konzentration und ein hochwertiges Arbeitsumfeld legen und gleichzeitig von der Flexibilität eines Coworking-Modells profitieren möchten.

Lage

Die Coworking-Büros befinden sich in der Anton-Günther-Straße 2, 93073 Neutraubling in einer sehr gut etablierten und nachgefragten Geschäftslage. Das Objekt liegt in einem gewachsenen Mischgebiet, das sich durch eine ruhige, professionelle Arbeitsatmosphäre und gleichzeitig durch eine hervorragende Infrastruktur auszeichnet.

Die Innenstadt von Regensburg ist rund 11 km entfernt und in ca. 17 Minuten mit dem Auto erreichbar. Für überregionale Termine ist die Lage ebenfalls ideal: Die Autobahn ist in nur etwa 3 Fahrminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung in alle Richtungen.

Ein besonderer Standortvorteil ist die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Bushaltestelle liegt nur ca. eine Gehminute entfernt, ist direkt vom Bürofenster aus sichtbar und bietet Anbindungen in verschiedene Richtungen. Insgesamt sechs Buslinien bedienen den Standort mit einer Taktung von ca. 10 bis 30 Minuten, abhängig von Tageszeit und Linie. Damit ist der Arbeitsplatz sowohl für Pendler als auch für Kunden bequem erreichbar.

Auch im direkten Umfeld überzeugt die Lage: Bäcker, Metzger, Bistro sowie ein Imbiss befinden sich fußläufig in weniger als fünf Minuten Entfernung und bieten ideale Möglichkeiten für Pausen, Mittagessen oder kurze Besprechungen außerhalb des Büros. Kostenlose Parkplätze direkt vor dem Gebäude sorgen zusätzlich für einen stressfreien Arbeitsbeginn.

Die Nachbarschaft ist vielfältig und seriös geprägt – unter anderem durch Einrichtungen aus dem Gesundheitswesen, eine Schule, die Polizei, Steuerberater sowie weitere Dienstleister. Diese Mischung schafft ein ruhiges, strukturiertes Umfeld, das konzentriertes Arbeiten ebenso ermöglicht wie professionellen Austausch.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Stromverbrauchskennwert	55,50 kWh/(m²a)
Heizenergieverbrauchskenwert	105,70 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Bistro im Gebäude

Exposé - Galerie



Einzelbüro



Büro-1-4_Arbeitsplätze-rechts

Exposé - Galerie



Büro-1-4_Arbeitsplätze-links



Büro-2

Exposé - Galerie



Besprechung mit Technik



Besprechung-transparent

Exposé - Galerie



Küche



Sozialraum mit Dusche