

Exposé

Bürofläche in Baden-Württemberg - Giengen an der Brenz

166 m² Büro für wachsende Teams I klimatisiert & Parkplätze



Objekt-Nr. OM-428098

Bürofläche

Vermietung: **1.328 € + NK**

89537 Baden-Württemberg - Giengen an der Brenz
Baden-Württemberg
Deutschland

Etagen	1
Energieträger	Gas
Summe Nebenkosten	150 €
Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.03.2026
Zustand	Neuwertig

Etage	Erdgeschoss
Büro- /Praxisfläche	166,00 m ²
Gesamtfläche	166,00 m ²
Garagen	2
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Büro für wachsende Teams – funktional, ruhig, unkompliziert

Zur Untervermietung / Nachmiete steht eine helle, klimatisierte Bürofläche in Giengen – ideal für Unternehmen, die Platz zum Arbeiten brauchen.

Die Fläche eignet sich besonders für kleine bis mittlere Teams, Projektbüros, Agenturen, Dienstleister oder Start-ups, die strukturiert arbeiten und wachsen wollen.

Eigene Büroflächen (ca. 124 m², grün siehe Grundriss):

- Großraumbüro: 83,5 m²
- Büro / Leitung / Rückzugsraum: 22,7 m²
- Flur mit Druckerbereich: 9,2 m²
- Kleiner Besprechungsraum: 8,1 m²

Zusätzlich anteilig nutzbar (ca. 42 m², hellblau siehe Grundriss):

- Küche
- WC Damen & Herren
- Putz- & Abstellraum
- Sozialgang
- Repräsentatives Foyer / Eingangsbereich (orange siehe Grundriss)

= Gesamtnutzfläche: ca. 166 m²

Ausstattung:

- Klimaanlage im Großraumbüro und im Leitungsbüro
- Umfangreiche Einbauschränke (verbleiben in der Fläche, viel Stauraum)
- Großer Besprechungstisch
- Stellplätze direkt auf dem Gelände
- Internetanschluss vorhanden

Kosten:

- Kaltmiete: 1.328 € (166 m² × 8,00 €/m²)
- Nebenkostenpauschale: 150 € (inkl. anteiliger Gemeinschaftsflächen)

Alle Preise zzgl. gesetzlicher MwSt.

Sonstiges:

- Ideal für 6–12 Arbeitsplätze
- Verfügbar ca. 1–2 Wochen nach Vereinbarung

Ausstattung

Eigene Büroflächen (ca. 124 m²)

Großraumbüro mit ca. 83,5 m² – optimal für Teamarbeitsplätze oder Projektbereiche

Separates Büro (ca. 22,7 m²) – ideal als Leitungsbüro oder Rückzugsraum

Flur mit integriertem Druckerbereich (ca. 9,2 m²)

Kleiner Besprechungsraum (ca. 8,1 m²) für Meetings oder Kundengespräche

Die Raumaufteilung ermöglicht sowohl offene Zusammenarbeit als auch konzentriertes Arbeiten.

Zusätzlich anteilig nutzbare Flächen (ca. 42 m²)

Küche

Damen- und Herren-WC

Putz- und Abstellraum

Sozialgang

Repräsentatives Foyer / Eingangsbereich

Die gemeinschaftlich genutzten Bereiche sorgen für einen professionellen Empfang und funktionale Abläufe im Alltag.

Ausstattung im Überblick

Klimaanlage im Großraumbüro und im Leitungsbüro

Umfangreiche Einbauschränke mit viel Stauraum (verbleiben in der Fläche)

Großer Besprechungstisch

Internetanschluss vorhanden

Stellplätze direkt auf dem Gelände

Die Fläche ist ruhig gelegen und bietet eine sachliche, professionelle Arbeitsumgebung mit starkem Preis-Leistungs-Verhältnis.

Fußboden:

Teppichboden

Weitere Ausstattung:

Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

tempus ABC Personal GmbH i. L.

Wiesenstraße 7

D-89537 Giengen

Amtsgericht Ulm, HRB 740684

Geschäftsführerin: Elfi Knoblauch

USt-ID: DE335206432

Lage

Die Bürofläche befindet sich im Industriegebiet von Giengen an der Brenz. Der Standort überzeugt durch eine sehr gute Erreichbarkeit und eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur im direkten Umfeld.

Die Autobahn A7 ist in ca. 7 Minuten erreichbar und sorgt für eine schnelle Anbindung in alle Richtungen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister befinden sich fußläufig in unmittelbarer Nähe, darunter Kaufland, Aldi, OBI, Deichmann, AWG, Deutsche Post, das Fitnessstudio FitYou sowie Bäcker Gnaier. Mehrere Restaurants bieten attraktive Möglichkeiten für die Mittagspause.

Das Büro liegt im Erdgeschoss in ruhiger Lage. Stellplätze befinden sich direkt vor dem Gebäude, zusätzlich stehen zwei Garagen zur Verfügung. Grünflächen sind in etwa 10 Gehminuten erreichbar.

Mit dem Unternehmen ATEC befindet sich ein weiterer Gewerbemietler im Gebäude.

Der Standort eignet sich ideal für Beratungen, Agenturen, Start-ups oder andere Dienstleistungsunternehmen, die Wert auf eine gute Erreichbarkeit und ein starkes Preis-Leistungs-Verhältnis legen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner

Exposé - Galerie



Büro



Nebenraum

Exposé - Galerie



Büro der Geschäftsleitung



Abstellraum

Exposé - Galerie

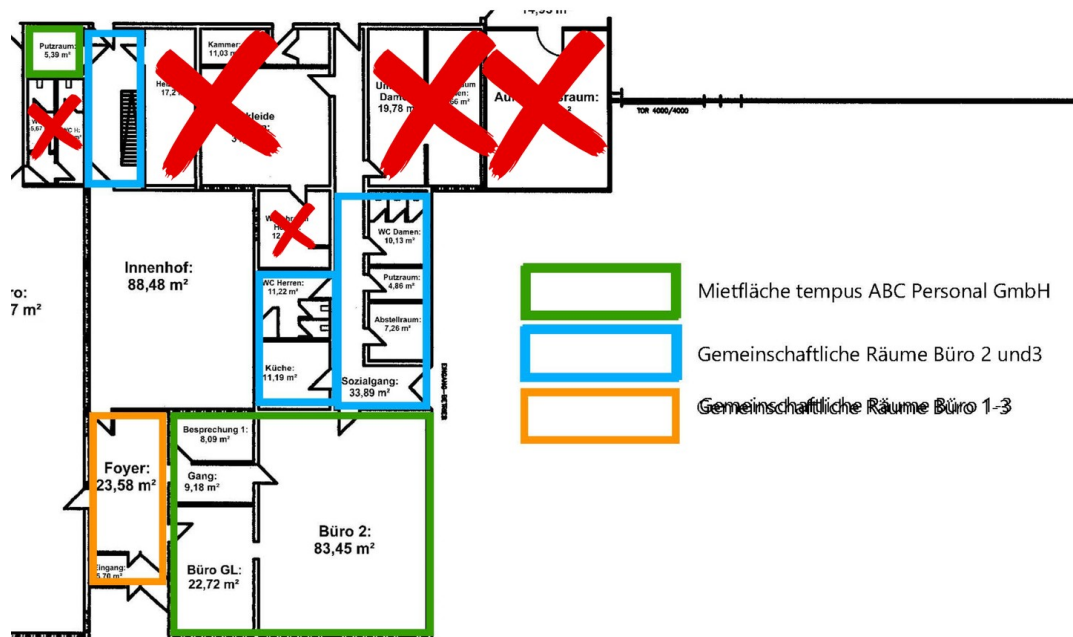


Büro



Gang mit Drucker

Exposé - Grundrisse



Grundriss