

# Exposé

## Bürofläche in Karlsruhe

### Vielseitige Büroeinheit in Karlsruhe-Mühlburg – Einziehen und Loslegen!



Objekt-Nr. OM-429400

#### Bürofläche

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
Melanie Heinzler

76185 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahmedatum	01.04.2026
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	130 €	Büro-/Praxisfläche	102,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	130 €	Gesamtfläche	133,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	260 €	Stellplätze	7
Mietsicherheit	3.600 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen eine repräsentative und hochfunktionale Arbeitsumgebung in strategisch günstiger Lage? Diese 102 m<sup>2</sup> große Büroeinheit im Herzen von Karlsruhe-Mühlburg bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Flexibilität, Ausstattung und Komfort.

Die Highlights auf einen Blick:

Raumwunder: 5 helle Bürozimmer für konzentriertes Arbeiten oder Team-Meetings.

Empfangsbereich: Ein einladender Eingangsbereich, der Ihre Kunden professionell willkommen heißt.

Vollausstattung: Inklusive praktischer Küchenzeile und separatem WC. Zudem sind alle Räume klimatisiert.

Zusätzlicher Stauraum: Zwei beheizbare Lagerräume bieten Platz für Akten, Equipment oder Waren.

Parkplatzgarantie: Bis zu 7 PKW-Stellplätze können direkt am Objekt für jeweils nur 60 €/Monat angemietet werden – ein echter Standortvorteil in Karlsruhe!

Flexibilität nach Ihren Wünschen

Sparen Sie Zeit und Investitionskosten: Die hochwertige Büroeinrichtung (Schreibtische, ergonomische Stühle, Schränke, Empfangstheke etc.) kann nach Absprache übernommen oder ganz bequem gemietet werden. Ideal für Start-ups oder Unternehmen, die einen reibungslosen Übergang suchen.

## Ausstattung

### Fußboden:

Teppichboden, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Gäste-WC

## Sonstiges

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Möglichkeiten dieser Immobilie.

## Lage

Das Objekt befindet sich im etablierten Stadtteil Mühlburg. Sie profitieren von einer exzellenten Infrastruktur, der Nähe zum Rheinhafen und einer optimalen Anbindung an den ÖPNV sowie die Autobahn. Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten für die Mittagspause liegen in direkter Umgebung.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Empfang



Büroraum 1

# Exposé - Galerie



Büro Raum 2



Büro Raum 3

# Exposé - Galerie



Büroraum 4

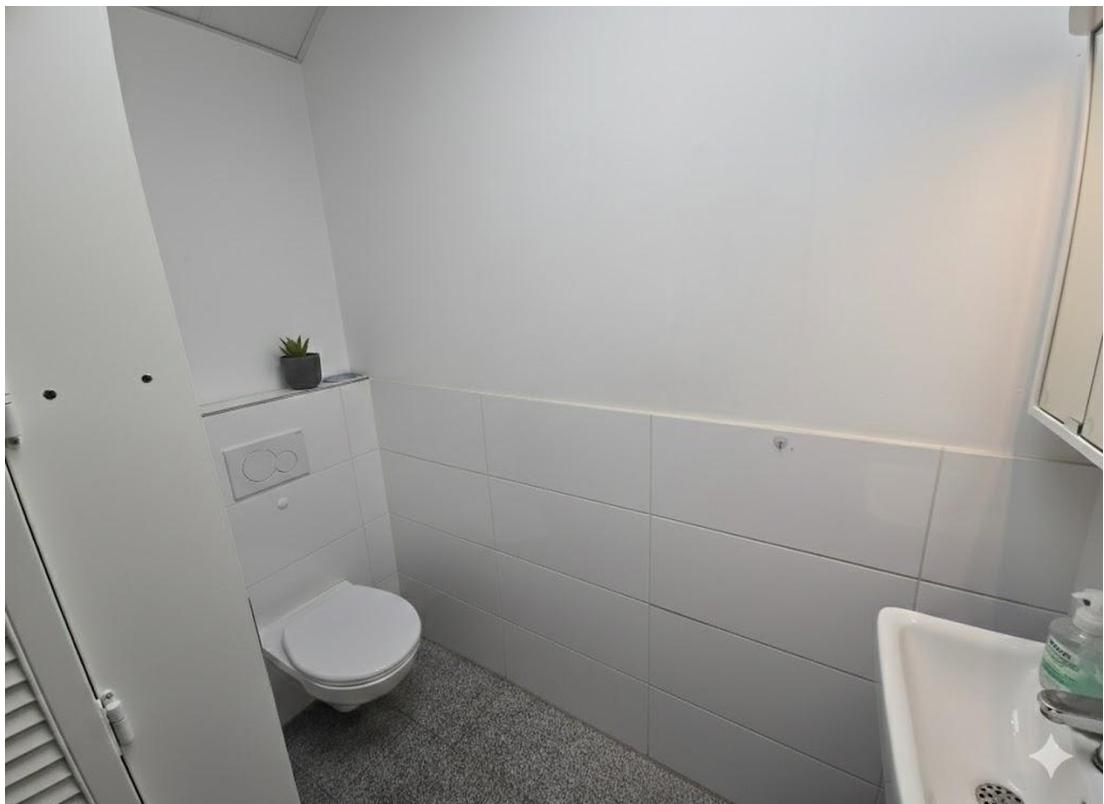


Besprechungsraum

# Exposé - Galerie

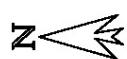
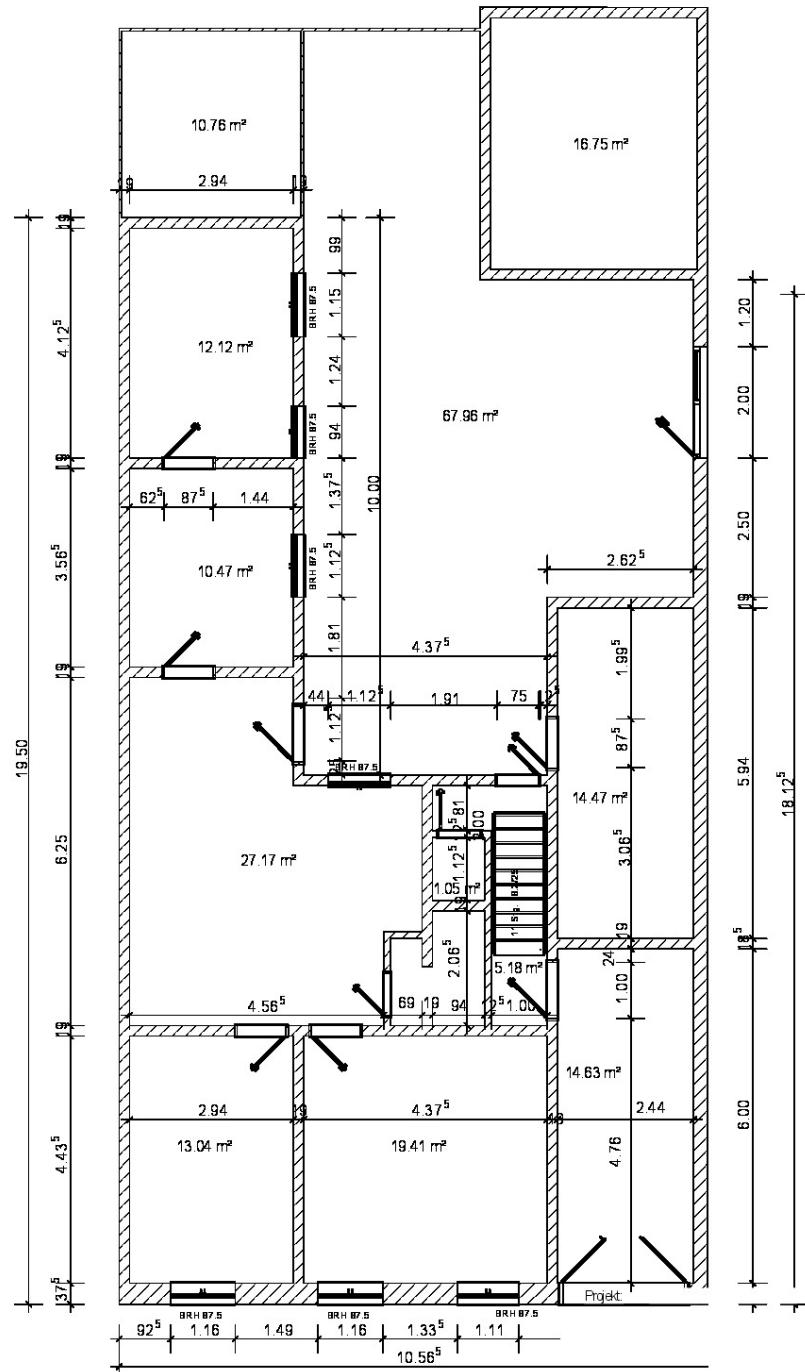


Küchenzeile



WC

# Exposé - Grundrisse



Nuitstr. 22