

# Exposé

## Bürofläche in Donaueschingen

### Wunderschöne kernsanierte Büroräume/Praxis mit 5 Zimmer im Erdgeschoss



Objekt-Nr. OM-432575

### Bürofläche

Vermietung: **1.300 € + NK**

Josefstraße 2A  
78166 Donaueschingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1724	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Büro-/Praxisfläche	125,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Gesamtfläche	125,00 m <sup>2</sup>
Zustand	saniert	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese herrlich helle und hochwertig kernsanierte Gewerbefläche im Erdgeschoss eines denkmalgeschützten Gebäudes aus dem Jahr 1724 vereint historischen Charme mit modernem Komfort und gehobener Ausstattung.

Das zentral gelegene Objekt verbindet eindrucksvolle Architektur mit einer funktionalen und zeitgemäßen Ausstattung. Dank der hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie der unmittelbaren Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturellen Einrichtungen profitieren Sie und Ihre Kunden bzw. Patienten von einer optimalen Erreichbarkeit. Trotz der zentralen Lage befindet sich das Gebäude in verkehrsberuhigter Umgebung und bietet dadurch ein angenehmes, ruhiges Arbeitsumfeld.

Die großzügige Fläche von ca. 125 m<sup>2</sup> eignet sich ideal für eine Praxis, Kanzlei oder Büronutzung. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht mehrere Behandlungs-, Beratungs- oder Büroräume sowie einen einladenden Empfangs- bzw. Wartebereich. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine freundliche Arbeitsatmosphäre.

Ein modern ausgestatteter Sanitärbereich sowie zusätzliche Nebenflächen bieten hohen Komfort für Mitarbeiter und Kunden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



WC



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Küche/Sozialraum

# Exposé - Galerie



Küche/Sozialraum



Bad/Umkleide



Dusche

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zimmer 4



Zimmer 4

# Exposé - Galerie



Zimmer 5



Zimmer 5

# Exposé - Galerie



Abstellraum

# Exposé - Grundrisse

**Einheit 23**  
**125 m<sup>2</sup>**

