

# Exposé

**Bürofläche in Regensburg**

**Gewerbefläche: Erstbezug**



Objekt-Nr. OM-445154

**Bürofläche**

Vermietung: **1.070 € + NK**

Irl  
93055 Regensburg  
Bayern  
Deutschland

Etagen	2	Büro-/Praxisfläche	107,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	3.210 €	Gesamtfläche	107,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	2
Zustand	Erstbezug		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine moderne und flexibel nutzbare Gewerbeeinheit eines revitalisierten Areals in Regensburg-Irl.

Die Einheit erstreckt sich über zwei Ebenen (Erdgeschoss + Dachgeschoss) und eignet sich ideal für Büro, Praxis oder dienstleistungsorientiertes Gewerbe.

Die angebotene Einheit befindet sich in einem eigenständigen Baukörper innerhalb eines modern entwickelten Gesamtareals.

Durch die klare Struktur und die Aufteilung auf zwei Ebenen bietet das Objekt optimale Voraussetzungen für unterschiedliche Nutzungskonzepte:

Repräsentativer Empfangsbereich im Erdgeschoss

Großzügige, flexibel nutzbare Büroflächen

Separater Besprechungs- oder Arbeitsbereich im Obergeschoss

Sanitärbereiche vorhanden

Die moderne Architektur sowie die ruhige, dennoch gut angebundene Lage schaffen ein attraktives Arbeitsumfeld.

Flächen & Raumaufteilung

Erdgeschoss (ca. 52 m<sup>2</sup>)

Offene Büro-/Empfangsfläche

Lager-/Technikbereich

Zugang direkt von außen

Dachgeschoss (ca. 55 m<sup>2</sup>)

Büro / Besprechungsraum

Sanitärbereiche (WC)

Vorraum / Erschließung

Ausstattung

Moderne Bauweise

Gute natürliche Belichtung

Effiziente Grundrissgestaltung

Separater Zugang

(Details zur Ausstattung nach Vereinbarung / Ausbauzustand abstimmbar)

## Ausstattung

Gesamtfläche: ca. 107 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss: ca. 52 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss: ca. 55 m<sup>2</sup>

Nutzung: Büro / Praxis / Dienstleistung

Bauweise: Neubau / Aufstockung im Rahmen einer Revitalisierung

Zugang: Separater Eingang (eigenständiger Baukörper)

Stellplätze: vorhanden (nach Vereinbarung)

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

## **Sonstiges**

Die Vermietung erfolgt direkt durch den Eigentümer.

Individuelle Anpassungen und Ausbauwünsche können – je nach Baufortschritt – berücksichtigt werden.

## **Lage**

Das Objekt befindet sich im Stadtteil Regensburg-Irl in ruhiger Lage zwischen Bachackerweg und Eisackerstraße.

Lagevorteile:

Schnelle Anbindung an die B15

Gute Erreichbarkeit der Regensburger Innenstadt

Gewerblich geprägtes Umfeld mit Entwicklungspotenzial

Ruhige Arbeitslage

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

