

# Exposé

## Bürofläche in Berlin

**Praxis- oder Büroräume in Wilmersdorf, teilgewerblich bis 49%. Erstbezug nach Komplettanierung**



Objekt-Nr. OM-449663

### Bürofläche

Vermietung: **2.000 € + NK**

Ansprechpartner:  
provio

10777 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahmedatum	01.05.2026
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	250 €	Büro-/Praxisfläche	45,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	150 €	Gesamtfläche	97,50 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	350 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	6.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusives City-Apartment nahe Ku'damm – ideal für stilvolles Wohnen & Arbeiten

Diese 4-Zimmer-Wohnung (ca. 97 m<sup>2</sup>, Hochparterre) vereint urbanes Lebensgefühl mit professioneller Flexibilität – perfekt für Unternehmer, Ärzte, Therapeuten oder Rechtsanwälte mit Wunsch nach teilgewerblicher Nutzung.

## Ausstattung

Highlights:

- Erstklassige Lage nahe Kurfürstendamm, KaDeWe & City West
- Bodentiefes Fenster zum sonnigen Süd-Balkon
- Perfekt planbarer Grundriss für Wohnen & Arbeiten
- Highspeed-Glasfaser-Internet
- Ruhig, hell, repräsentativ

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Key Points (English):

- •Prime City West location near Ku'damm & KaDeWe
- •97 m<sup>2</sup>, 4 rooms, partly suitable for business use
- •Bright, open-plan living area with high-end design
- •South-facing balcony with floor-to-ceiling window
- •Fiber-optic internet
- •Ideal for entrepreneurs, lawyers, doctors, or therapists

## Lage

Zentral in Berlin City West – mit Top-Anbindung, Lifestyle, Restaurants und Grünflächen (Tiergarten, Victoria-Luise-Platz und mehr) fast vor der Tür.

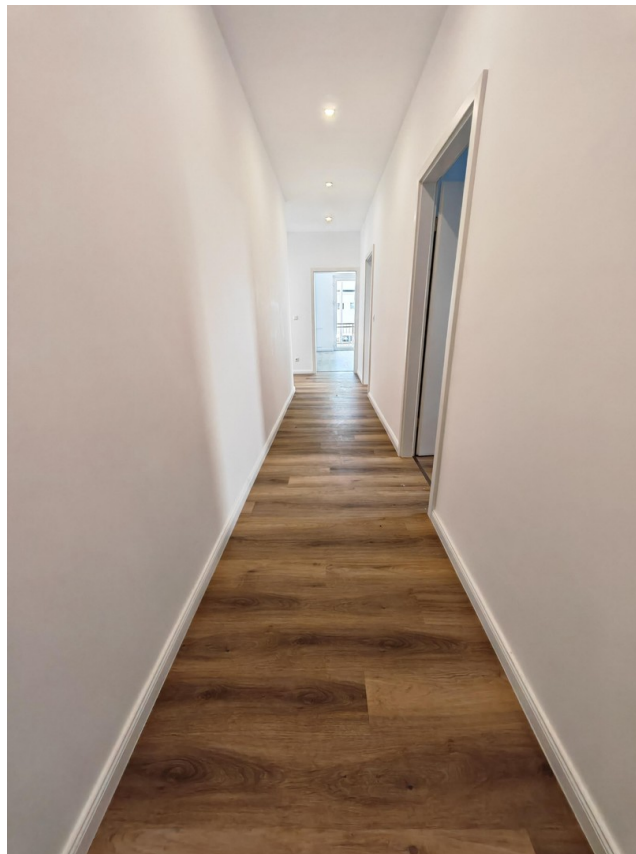
### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	108,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	108,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Großer Büro-oder Wohnraum



Arbeits-/Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Zentraler Flurbereich/ Nische

# Exposé - Galerie



Empfangsraum mit Eingang



EBK

# Exposé - Galerie

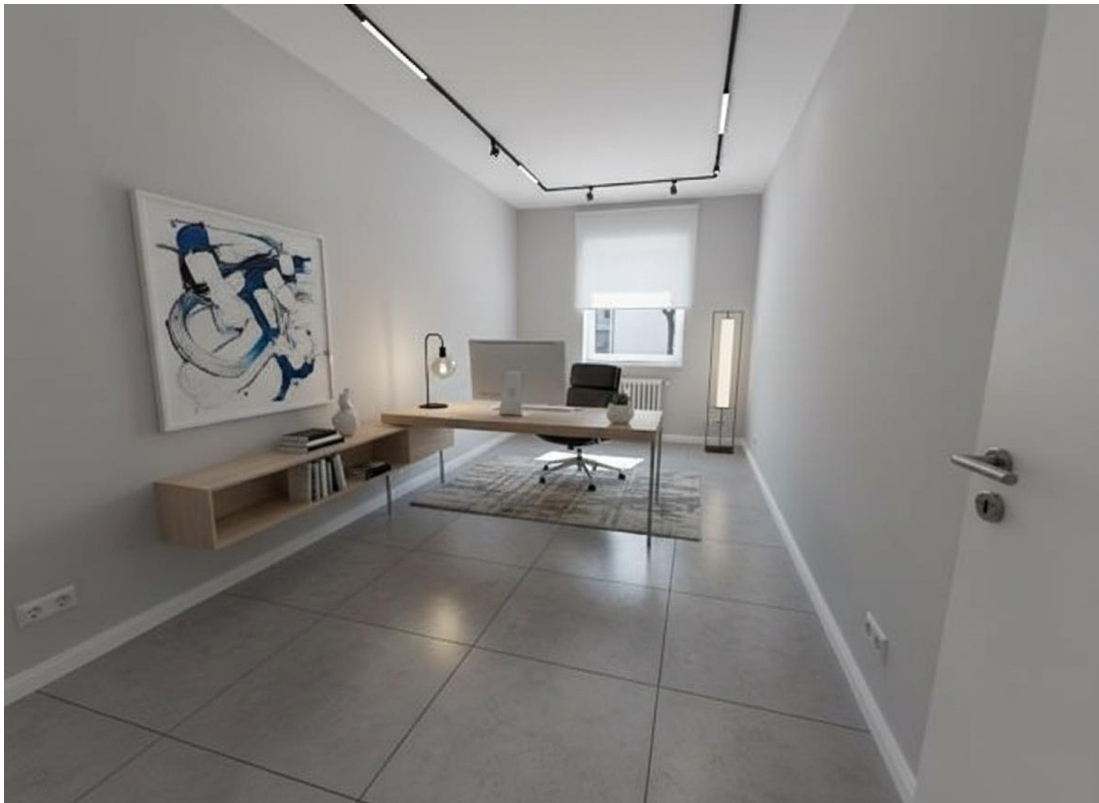


Separater Eingang mit Balkon

# Exposé - Galerie



KI-generierte Bsp-Einrichtung



KI-generierte Bsp-Einrichtung

# Exposé - Galerie



KI-generierte Bsp-Einrichtung

# Exposé - Grundrisse

