

# Exposé

## Praxis in Magdeburg

### Praxis- oder Gewerbeimmobilie 49m<sup>2</sup> in Buckau – frisch-saniertester Erstbezug



Objekt-Nr. OM-451154

#### Praxis

Vermietung: **998 € + NK**

Ansprechpartner:  
Jennifer Schellhase

Budenbergstraße 9  
39104 Magdeburg  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1885	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Büro-/Praxisfläche	49,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Gesamtfläche	49,00 m <sup>2</sup>
Zustand	Erstbezug	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ideal gelegene 2-Raum-Fläche, z.B. für Ärzte, Ergo- und Physiotherapeuten, Friseure o.ä.

Eröffnen Sie Ihre neue Praxis direkt unterhalb von 22 gut ausgestatteten Seniorenwohnungen, deren Bewohner sich mit Sicherheit über das neue Angebot in unmittelbarer Nähe freuen werden. Die perfekten Bedingungen für eine Neugründung oder nach einem Standortwechsel.

Überzeugen Sie sich selbst und statten Sie Ihrer neuen Praxis einen ersten Besichtigungsbesuch ab!

Lage und Ausstattung stimmen, aber Sie wünschen sich mehr Platz? Wir bieten im selben Gebäude auch eine attraktive 4-Raum-Option mit 92 m<sup>2</sup> an – schreiben Sie uns einfach eine Nachricht!

## Ausstattung

Unser Budenbergstift bietet zahlreiche attraktive Vorteile für Ihre neue Praxis, z.B.:

- Vollumfänglich barrierefreies Gebäude
- Frisch sanierte Räumlichkeiten, frei gestaltbar entsprechend Ihrer Vorstellungen
- Echtholzparkett mit Fußbodenheizung
- Hochwertige Küche und barrierefreies Badezimmer

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Aufzug

## Sonstiges

Sie haben noch Fragen zu Ihren neuen Räumlichkeiten? Schreiben Sie uns einfach eine Nachricht

oder rufen Sie uns an – wir helfen gern.

## Lage

Im aufstrebenden, dicht besiedelten Buckau nahe der Elbe treffen bezahlbare Mieten auf

größtmögliches Wachstumspotenzial. In den vergangenen Jahren hat das charmante Viertel eine echte Renaissance erlebt. Mit seinen zahlreichen, liebevoll gestalteten Ecken erfreut es sich seitdem stetig zunehmender Beliebtheit. Ein großartiger Ort für langfristig planende Unternehmer.

Im Falle eines Umzugs bleiben Sie für Ihre Bestandskunden unkompliziert erreichbar – denn im Budenbergstift sind Sie nicht nur bestens an den PKW- und Straßenbahnverkehr angebunden, sondern haben auch einen S-Bahnhof in unmittelbarer Nähe, der nur 3 Minuten Fahrzeit vom Hauptbahnhof entfernt liegt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	62,10 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	62,10 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



Fassade

# Exposé - Galerie



Eingangshalle



1. Raum

# Exposé - Galerie



2. Raum



2. Raum (hinter der Tür)

# Exposé - Galerie



Flur und Wartefläche



Küche

# Exposé - Galerie



Sanitäranlagen



Gebäudeansicht

# Exposé - Grundrisse

