

Exposé

Bürofläche in Frankfurt - Nieder-Eschbach

**Innenliegende Studios für Podcast, YouTube, Musik – ab
600 € all-in, FFM**



Objekt-Nr. **OM-452324**

Bürofläche

Vermietung: **600 € + NK**

Ansprechpartner:
JAM - Immo Invest GmbH
Telefon: 0151 58818715

Berner Str. 71
60437 Frankfurt - Nieder-Eschbach
Hessen
Deutschland

Baujahr	1994	Etage	2. OG
Etagen	4	Büro-/Praxisfläche	40,00 m ²
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	50,00 m ²
Mietsicherheit	1.800 €	Garagen	68
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	renoviert		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Innenliegende Studio-Büros für Podcaster, YouTuber & Musiker

Frankfurt-Nieder-Eschbach · Berner Str. 71

Zwei Räume in unserer Bürogemeinschaft sind speziell für Aufnahme, Streaming und konzentrierte Kreativarbeit prädestiniert: beide INNENLIEGEND – also ohne Außenfenster, ohne Straßengeräusche, ohne wechselndes Tageslicht. Ideale Bedingungen für Mikrofon, Kamera und Bildschirm.

Beide Mietpreise verstehen sich ALL-INCLUSIVE (Strom, Heizung, Internet, Reinigung der Gemeinschaftsflächen, Nebenkosten).

► AKTUELL VERFÜGBAR

1) Studio-Büro 40 m² (1. OG) – 600 € all-in

Kompakter, ruhiger Innenraum. Ideal als Musikstudio, Sprecherkabine, Voiceover-Raum oder Solo-Creator-Office (YouTube, TikTok, Twitch).

2) Studio-Büro 59 m² (2. OG) – 800 € all-in

Großzügigerer Innenraum mit Platz für Set-Aufbau, Greenscreen, Podcast-Tisch mit mehreren Gästen oder kleines Team-Studio. Perfekt für Podcast-Produktion, YouTube-Format mit Gästen, Streaming-Setup oder Producer-Lounge.

► WARUM INNENLIEGEND IDEAL FÜR CONTENT-PRODUKTION IST

- Keine Straßen- oder Verkehrsgeräusche im Take
- Konstantes Lichtklima – kein Nachjustieren der Kamera
- Akustisch beruhigte Umgebung, gut für weitere Schalldämmung
- Diskret – keine Einsicht von außen

► HAUSGEMEINSCHAFT

Ruhige, professionelle Hausgemeinschaft mit Selbstständigen und kleinen Teams. KEIN Partybetrieb, keine lauten Events – Ihr könnt ungestört aufnehmen.

► INKLUSIV-LEISTUNGEN

- Highspeed-Internet (für Upload großer Video-/Audiodateien)
- Geschäftsadresse, Briefkasten, Postannahme
- Gemeinschaftsküche, Gäste-WC, Aufzug, barrierefrei

- 68 eigene Tiefgaragen-Stellplätze (für Equipment-Transport und Gäste-Parking)
- Flexible Laufzeiten – auch monatsweise möglich
- Provisionsfrei

► DAS GEBÄUDE

1994 von der Nestlé Pensionskasse hochwertig errichtet, vollständig renoviert. Doppel-/Hohlraumboden mit CAT-5-Verkabelung, Serverraum vorhanden, moderne LED-Beleuchtung, Klima-stabil.

Ausstattung

- Moderne Büro-/Praxisflächen
- Modernste LED-Beleuchtung
- Flexible Raumgestaltungsmöglichkeiten
- Große Fensterfronten für viel Tageslicht
- Öffnbare Fenster für natürliche Belüftung
- Außenliegender Sonnenschutz
- Barrierefreier Zugang für Rollstuhlfahrer
- EDV-Verkabelung über Bodenkanäle
- Serverraum vorhanden
- Trennwände nach Vereinbarung
- Decken verputzt und gestrichen
- Verkabelungsort: Doppel- / Hohlraumboden
- Verkabelung: CAT 5
- Natürliche Be- und Entlüftung
- Tiefgarage mit 68 Stellplätzen

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Aufzug, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Gewerbegebiet Nieder-Eschbach, direkter Zugang zu A5 und A661.

U-Bahn U2 fußläufig. Equipment lässt sich bequem über die Tiefgarage anliefern.

Besichtigung kurzfristig möglich – meldet Euch einfach für ein unverbindliches Kennenlernen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	50,00 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	110,00 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Außenansicht

Exposé - Galerie

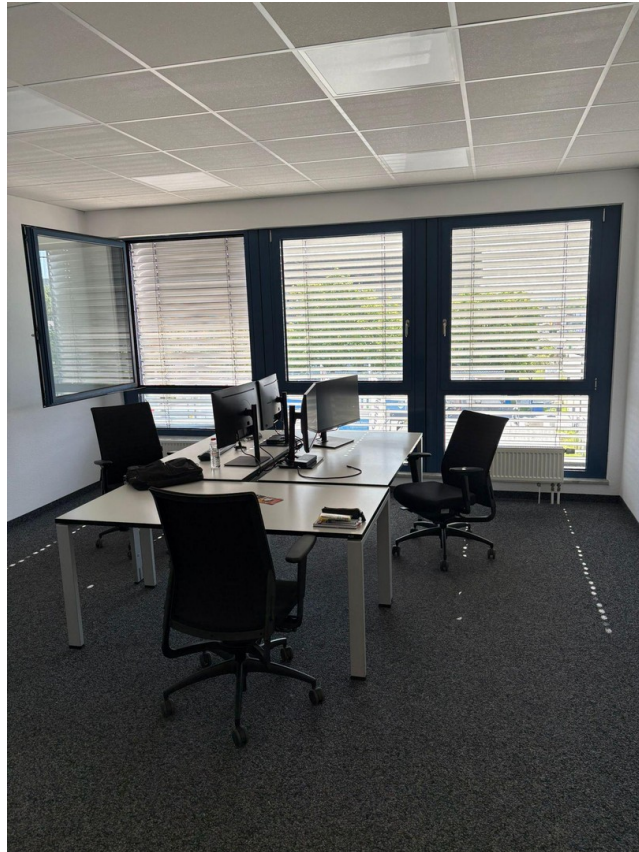


Treppenhaus



Büro 1

Exposé - Galerie



Büro 2



Büro 3

Exposé - Galerie



Büro 4



Büro 6

Exposé - Galerie



Büro 6_2