

# Exposé

## Bürofläche in Rastatt

**Repräsentative Gewerbefläche mit vielseitigen  
Nutzungsmöglichkeiten - ca. 200qm in Rastatt**



Objekt-Nr. OM-472000

### Bürofläche

Vermietung: **1.500 € + NK**

Ansprechpartner:  
Martina Pfeil

76437 Rastatt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahmedatum	01.10.2026
Etagen	1	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Nebenkosten	150 €	Büro-/Praxisfläche	200,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	200 €	Gesamtfläche	200,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	350 €	Stellplätze	5
Mietsicherheit	4.500 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive Gewerbefläche mit einer Größe von ca. 200 m<sup>2</sup> befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Gewerbegebäudes in verkehrsgünstiger Lage im Gewerbegebiet Rastatt.

Die großzügigen Räumlichkeiten bieten ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die Wert auf eine repräsentative Arbeitsumgebung und eine flexible Nutzung legen.

Ob Büro, Praxis, Schulungs- oder Seminarzentrum, Kanzlei, Praxis oder Dienstleistungsunternehmen – die Fläche lässt sich individuell an Ihre Anforderungen anpassen und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Gebäude wurde ursprünglich um 1900 errichtet, bis 1990 umfassend kernsaniert und seither kontinuierlich modernisiert sowie instand gehalten. Dadurch verbindet die Immobilie den Charakter eines historischen Gebäudes mit einem gepflegten und funktionalen Ambiente. Eine Glasfaserleitung ist ebenfalls vorhanden.

Ein Aufzug befindet sich derzeit in Planung und wird den Komfort sowie die Barrierearmut der Immobilie künftig zusätzlich erhöhen.

Zur Ausstattung gehören getrennte Damen- und Herren-WCs sowie die Möglichkeit zum Einbau einer (Tee-)Küche. Ein Spülbecken ist bereits vorhanden, sodass die Küchenzeile unkompliziert ergänzt werden kann.

Zum Mietobjekt gehören 5 feste Parkplätze. Weitere Parkplätze direkt am Gebäude gewährleisten eine komfortable Erreichbarkeit für Kunden und Geschäftspartner.

## Ausstattung

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- ca. 200qm flexibel nutzbare Gewerbefläche
- repräsentative Lage im Gewerbegebiet Rastatt - gute Verkehrsanbindung
- 2. Obergeschoss
- Aufzug in Planung
- Glasfaserleitung vorhanden
- individuell gestaltbare Raumaufteilung
- getrennte Damen- und Herren-WCs
- Vorbereitung für eine Teeküche (Spüle bereits vorhanden)
- renoviertes Gebäude
- ausreichend Stellplätze direkt am Objekt
- Bahnhof, Innenstadt sowie Autobahn in kurzer Entfernung
- Ideal für Büro-, Praxis-, Schulungs- und Dienstleistungsnutzungen

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Gäste-WC

## Sonstiges

Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihre Geschäftsräume an einem hervorragend angebundenen Standort mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten zu etablieren.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese attraktive Gewerbefläche im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

## Lage

Die hervorragende Infrastruktur zählt zu den besonderen Vorzügen dieses Standorts.

Der Bahnhof Rastatt ist in weniger als einer Minute fußläufig erreichbar, die in wenigen Minuten erreichbaren Autobahnanschlüsse sorgen für eine schnelle Anbindung an die regionalen und überregionalen Verkehrswege. Die Innenstadt ist ebenfalls fußläufig in ca. 10-15 min erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Flur 1



1. Raum / Büro 1 / Bild 1

# Exposé - Galerie



1. Raum / Büro 1 / Bild 2



1. Raum / Büro 1 / Bild 3

# Exposé - Galerie



Toiletteneingang / Flur 2



Toilettenbereich / Vorraum

# Exposé - Galerie



Toilettenbereich / WC-Damen



Toilettenbereich / Vorraum

# Exposé - Galerie



Toilettenbereich / WC-Herren



2. Raum / Schulung 2 / Bild 1

# Exposé - Galerie



2. Raum / Schulung 2 / Bild 2



3. Raum / Schulung 1 / Bild 1

# Exposé - Galerie



3. Raum / Schulung 1 / Bild 2



3. Raum / Schulung 1 / Bild 3

# Exposé - Galerie



4. Raum / Personal



5. Raum / Anmeldung / Bild 1

# Exposé - Galerie



5. Raum / Anmeldung / Bild 2



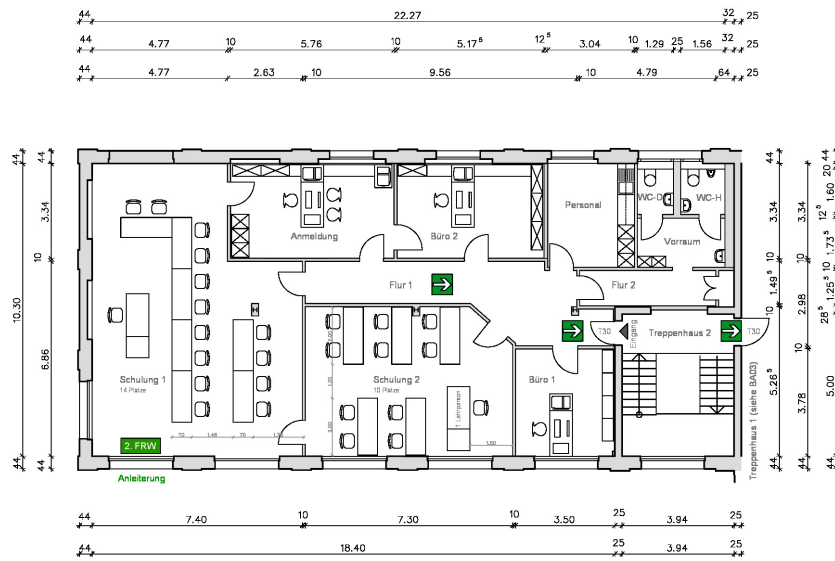
6. Raum / Büro 2 / Bild 1

# Exposé - Galerie



6. Raum / Büro 2 / Bild 2

# Exposé - Grundrisse



2.Obergeschoss