# Großzügige Bürofläche mit Altbauflair – ca. 178 m² in Toplage



KeFeGTS20260324

94315 Straubing
Deutschland

# Daten im Überblick

| | |
|---|---|
| **Objektart** | Büro/Praxen |
| **Objekttyp** | Bürofläche |
| **PLZ** | 94315 |
| **Ort** | Straubing |
| **Gesamtfläche** | ca. 178,64 $m^2$ |
| **Bürofläche** | ca. 178,64 $m^2$ |
| **Kaltmiete** | 1.965,00 € |
| **Freitext Preis** | zzgl. Stellplatzmiete, NK und MwSt. |
| **Provision** | 2,38 Nettokaltmieten inkl. MwSt. |
| **Kaution** | 5.895,00 € |
| **Stellplatzmiete** | 65,00 € |
| **Stellplatzanzahl** | 2 |
| **Nebenkosten** | 600,00 € |
| **Miete gesamt** | 2.695,00 € |
| **Energieeffizienzklasse** | in Bearbeitung / wird gerade erstellt |
| **Zustand** | sehr gepflegt |
| **Befeuerung** | Gas |
| **Heizungsart** | Zentralheizung |
| **Fahrstuhl** | Kein Fahrstuhl |
| **Stellplatzart** | Stellplätze im Freien |
| **Küche** | Einbauküche |
| **Teeküche** | Ja |

**Ansprechpartner**

Frau Kerstin Feldmeier

Bavarian Property Immobilienservice

Stadtgraben 46
94315 Straubing

Tel.: 09421 847040
Mobil: 0176 40075441
Fax: 09421 847049
E-Mail: k.feldmeier@immobilien-straubing.de

# Beschreibung

Zur Vermietung steht eine großzügige und repräsentative Büroeinheit im 1. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus in zentraler Lage von Straubing. Die Einheit umfasst ca. 178,64 $m^2$ Nutzfläche und bietet mit insgesamt sechs separaten Büro- bzw. Besprechungsräumen eine ideale Struktur für effizientes und ruhiges Arbeiten.

Der klassische Altbaucharakter mit hohen Decken und teilweise erhaltenen Originalelementen wie historischen Türstöcken verleiht der Fläche eine besondere, wertige Atmosphäre und hebt sie deutlich von klassischen Standardbüros ab.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Küche bzw. einen Sozialraum mit Einbauküche, zwei separate WC-Einheiten sowie einen Abstell- bzw. Serverraum.

Das Gebäude wurde zuletzt im Jahr 2014 umfassend modernisiert, insbesondere in den Bereichen LAN-Verkabelung und Sanitär. Vor Kurzem wurden Maßnahmen zur optischen Aufwertung vorgenommen, darunter die Reinigung der Fassade sowie malermäßige Ausbesserungen. Perspektivisch ist zudem die Erneuerung des Heizsystems geplant.

Im Objekt selbst befinden sich bereits etablierte und seriöse Gewerbemieter, darunter ein Steuerberater sowie eine physiotherapeutische Praxis. Dies sorgt für ein ruhiges, professionelles Umfeld und eine angenehme Mieterstruktur.

Am Standort steht eine leistungsfähige Breitbandanbindung zur Verfügung. Glasfaser ist bis in den Keller des Gebäudes (FTTB) geführt, die Versorgung der Einheit erfolgt über die bestehende Kupferinfrastruktur. Dadurch sind hohe Bandbreiten von bis zu 1 Gbit/s möglich und gewährleisten eine zuverlässige und leistungsstarke Internetversorgung für den gewerblichen Betrieb.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.965,00 € zzgl. MwSt. Hinzu kommt eine Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 600,00 € monatlich inkl. Strom zzgl. MwSt. Zwei Stellplätze können für jeweils 65,00 € zzgl. MwSt. angemietet werden.

Die Bürofläche ist ab sofort verfügbar.

# Lage

Die angebotene Bürofläche befindet sich in zentraler und stark frequentierter Lage von Straubing, in der Geiselhöringer Straße 19. Der Standort überzeugt durch eine

hervorragende Sichtbarkeit sowie eine optimale Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Dienstleister, Einzelhandelsangebote sowie Gastronomie. Für Kunden stehen komfortable Parkmöglichkeiten direkt gegenüber, beispielsweise im Theresiencenter, zur Verfügung.

# Ausstattung

- moderne LAN-Verkabelung (Modernisierung 2014)

- modernisierte Sanitärbereiche

- hochwertiger Parkettboden in den Büroräumen

- strapazierfähiger Vorwerk-Teppichboden im Flur Büroräumen

- allergikergeeigneter Innenputz

- Küche/Sozialraum mit Einbauküche

- zwei getrennte WC-Einheiten

- separater Abstell- bzw. Serverraum

- hohe Decken und charakteristische Altbaudetails

# Objekttitel

Großzügige Bürofläche mit Altbauflair – ca. 178 $m^2$ in Toplage

**Ihr Ansprechpartner**

Frau Kerstin Feldmeier

Bavarian Property Immobilienservice

Stadtgraben 46

94315 Straubing

Tel.: 09421 847040
Fax.: 09421 847049

Mobil: 0176 40075441
E-Mail: k.feldmeier@immobilien-straubing.de

Alle Angaben vom Eigentümer, wir übernehmen hierfür keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor.

Der Makler weist darauf hin, dass er auch für den Verkäufer / Vermieter provisionspflichtig tätig ist.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Vertrag.

Jeder selbständige Bavarian Property Makler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

„Informationen zur Online-Streitbeilegung:

Die Europäische Kommission wird ab dem ersten Quartal 2016 eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (sog. „OS-Plattform") bereitstellen. Diese finden Sie unter http://ec.europa.eu/consumers/odr/

Unsere E-Mail Adresse lautet: info@bavarian-property.de