Ihre kompetenten Immobilienpartner
qualifiziert • innovativ • aktiv • nachhaltig

BAVARIAN PROPERTY
Immobilienservice
Kooperationspartner der
VR-Bank Ostbayern-Mitte eG
www.vr-obm.de

Repräsentative Praxisfläche mit Stellplätzen in der Bahnhofstraße



MaScWe20242308

94315 Straubing
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Büro/Praxen
Objekttyp	Praxisfläche
PLZ	94315
Ort	Straubing
Anzahl Zimmer	6
Bürofläche	ca. 184,54 m^2
Anzahl Wohneinheiten	6
Kaltmiete	1.352,00 €
Provision	Gewerbe: 2 MNM zzgl. MwSt.
Kaution	3.600,00 €
Stellplatzanzahl	6
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Nein
zzgl. MwSt. auf Provision	Nein
Energieeffizienzklasse	in Bearbeitung / wird gerade erstellt
Zustand	gepflegt
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Stellplatzart	Garage, Stellplatz im Freien
Kabel Sat TV	Ja

Ansprechpartner

Herr Matthias Schiederer

Bavarian Property Immobilienservice

Stadtgraben 46
94315 Straubing

Tel.: 09421/847040
Mobil: 0160/2311857
Fax: 09421/847049
E-Mail: m.schiederer@immobilien-straubing.de
Homepage: www.bavarian-property.de

Beschreibung

Hohe Decken, stilvolles Parkett und großzügige, lichtdurchflutete Räume: Diese außergewöhnliche Gewerbefläche überzeugt mit klassischem Altbaucharakter und einem repräsentativen Ambiente.

Die ca. 184,54 m² große Einheit befindet sich im 2. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses in der gut frequentierten Bahnhofstraße. Mit einer Entfernung von nur ca. 300 Metern zum Stadtturm genießen Sie hier eine ausgesprochen zentrale Lage und gleichzeitig ein Arbeitsumfeld mit besonderer Atmosphäre.

Bereits beim Betreten der Räumlichkeiten wird der besondere Charakter der Fläche spürbar. Großzügige Deckenhöhen, viel Tageslicht und hochwertiges Parkett prägen das Erscheinungsbild und schaffen eine elegante Verbindung aus klassischem Altbauflair und professionellem Arbeitsumfeld.

Die sechs unterschiedlich großen Büroräume bieten vielfältige Möglichkeiten für individuelle Nutzungskonzepte. Ob repräsentativer Unternehmenssitz, Kanzlei, Beratung, Agentur oder stilvolle Praxis – die Fläche bietet den passenden Rahmen für Nutzer, die Wert auf Charakter, Raumgefühl und eine zentrale Adresse legen.

Besonders der mit ca. 35 m² großzügig dimensionierte Hauptraum eignet sich hervorragend als Besprechungs-, Konferenz- oder Gemeinschaftsbereich. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Teeküche, ein Bad, ein separates WC sowie einen Abstellraum.

Die derzeit vorhandene Büroeinrichtung kann auf Wunsch vom Vormieter übernommen werden.

Die Gewerbefläche von insgesamt ca. 184,54 m² verteilt sich auf:

Büro 1 – ca. 17,14 m²
Büro 2 – ca. 20,62 m²
Büro 3 – ca. 21,80 m²
Büro 4 – ca. 35,19 m²
Büro 5 – ca. 21,88 m²
Büro 6 – ca. 16,69 m²
Bad – ca. 5,50 m²
WC – ca. 1,75 m²
Abstellraum – ca. 5,50 m²
Teeküche – ca. 5,28 m²
Flur 1 – ca. 29,07 m²

Flur 2 – ca. 3,08 m²
Flur 3 – ca. 2,56 m²

Die genaue Aufteilung ist dem beigefügten Grundriss zu entnehmen. Die Nutzung der einzelnen Räume kann selbstverständlich flexibel an das jeweilige Konzept angepasst werden.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist die für eine derart zentrale Lage attraktive Parksituation direkt am Objekt.

Es können Stellplätze zu jeweils 30,00 Euro zzgl. MwSt. sowie Garagen zu jeweils 65,00 Euro zzgl. MwSt. angemietet werden. Für die Garagen und Stellplätze werden separate Mietverträge geschlossen.

Mietkonditionen:

Kaltmiete: 1.200,00 Euro zzgl. MwSt.
Nebenkostenvorauszahlung: 370,00 Euro zzgl. MwSt.
zzgl. Strom und Gas

Miete inkl. Nebenkosten: 1.570,00 Euro zzgl. MwSt.
zzgl. Strom und Gas

4 Stellplätze und 2 Garagen: 250,00 Euro zzgl. MwSt.

Gesamtmiete inkl. Nebenkosten, Stellplätzen und Garagen:
1.820,00 Euro zzgl. MwSt.
zzgl. Strom und Gas

Kaution: 3.600,00 Euro
Provision: 2 Monatsnettomieten zzgl. MwSt.
Bezug: ab sofort

Ein Aufzug sowie ein Balkon sind nicht vorhanden.

Lage

Die Einheit liegt in der neu gestalteten Bahnhofstraße.

Makrolage:

Straubing ist mit seinen ca. 45.000 Einwohnern eine aufstrebende Wirtschaftsmetropole. Viele namhafte Unternehmen sind hier angesiedelt, z. B. Sennebogen, Sturm und das Kompetenzzentrum für nachwachsende Rohstoffe. Zum erweiterten Kreis der Hauptarbeitgeber zählt die BMW in Dingolfing und die dementsprechende Zulieferindustrie.
Der nahe Nationalpark ”Bayerischer Wald”, die Seenlandschaft Parkstetten und das Donautal bieten hervorragende Naherholungsmöglichkeiten.
Auch das Gäubodenvolksfest zieht als zweitgrößtes Volksfest Bayerns jedes Jahr mehr als eine Million Besucher zusätzlich nach Straubing.
Zum sportlichen Highlight zählt sicherlich, dass Straubing mit den ”Straubing-Tigers” in der höchsten Eishockey-Liga, der DEL, spielt.

Einkaufsmöglichkeiten:
Alle Geschäfte (Discounter, Bäcker, Metzger, ...) des täglichen Bedarf befinden sich in der Nähe.

Gesundheit:
Straubing verfügt über Ärzte in allen Fachrichtungen, das Klinikum St. Elisabeth ist ca. 10 Fahrminuten entfernt. Des weiteren kann der Standort Straubing ein Rehabilitionszentrum aufweisen.

Kindergarten: Städt. Kindergarten St. Josef in Straubing, Von-Leistner-Straße 6
Schule: Volksschule St. Josef in Straubing, Von-Leistner-Str. 40

Verkehr:
Straubing liegt zwischen den Autobahnen A 3 Regensburg-Passau und A 92 Deggendorf - München. Beide erreicht man über die B 20. Zur A 3 sind es etwa 10 Minuten, zur A 92 ca. 20 Minuten.

Mikrolage:
Die Einheit liegt im 2. OG eines Wohn- und Geschäftshauses, ca. 5 Gehminuten vom Stadtzentrum (Fußgängerzone) entfernt. Zum Hauptbahnhof, sowie zum Gäubodenpark sind es ca.10 Gehminuten.

Ausstattung

Böden: Laminat, Stäbchenparkett, Fischgrätenparkett, PVC, Fliesen

Fenster: weiß lackierte Holzrahmenfenster

Türen: Holztüren, Glastüren

Heizung: Gas-Therme

Sonstige Angaben

In der Nebenkostenvorauszahlung enthalten:
Müllabfuhr, Wasser/ Abwasser, Haus- und Sachversicherung, Kaminkehrer, Grundsteuer, Straßenreinigung, Niederschlagsgebühr, Treppenhausreinigung, Winterdienst- und Hofreinigung, sonstige Betriebskosten.

Nicht in der Nebenkostenvorauszahlung enthalten:
eigener Strom- und Gasverbrauch
(Diese Kosten sind direkt vom Mieter mit dem Versorgungsunternehmen abzurechnen)

Objekttitel

Repräsentative Praxisfläche mit Stellplätzen in der Bahnhofstraße

Ihr Ansprechpartner

Herr Matthias Schiederer

Bavarian Property Immobilienservice

Stadtgraben 46

94315 Straubing

Tel.: 09421/847040
Fax.: 09421/847049

Mobil: 0160/2311857
Homepage: www.bavarian-property.de
E-Mail: m.schiederer@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