

## Großzügige Bürofläche in zentraler Lage



### Eckdaten:

Objekt: Gewerbe  
Kategorie: Bürofläche  
Baujahr: 1983  
Etage: 3.OG  
Zimmeranzahl: 7  
Nutzfläche: 133,59m<sup>2</sup>  
Teilbar: nein  
Aufzug: Ja, Personenaufzug  
Stellplätze: n.A.

### Mietpreis:

Grundmiete: 1.390,00 €  
Betriebskosten: 340,00 €  
Miete gesamt: 1.730,00 €  
Kautions: 4.170,00 €

**Provision:** Die Vermittlung dieser Immobilie ist für Sie Provisionsfrei.

### Objektbeschreibung:

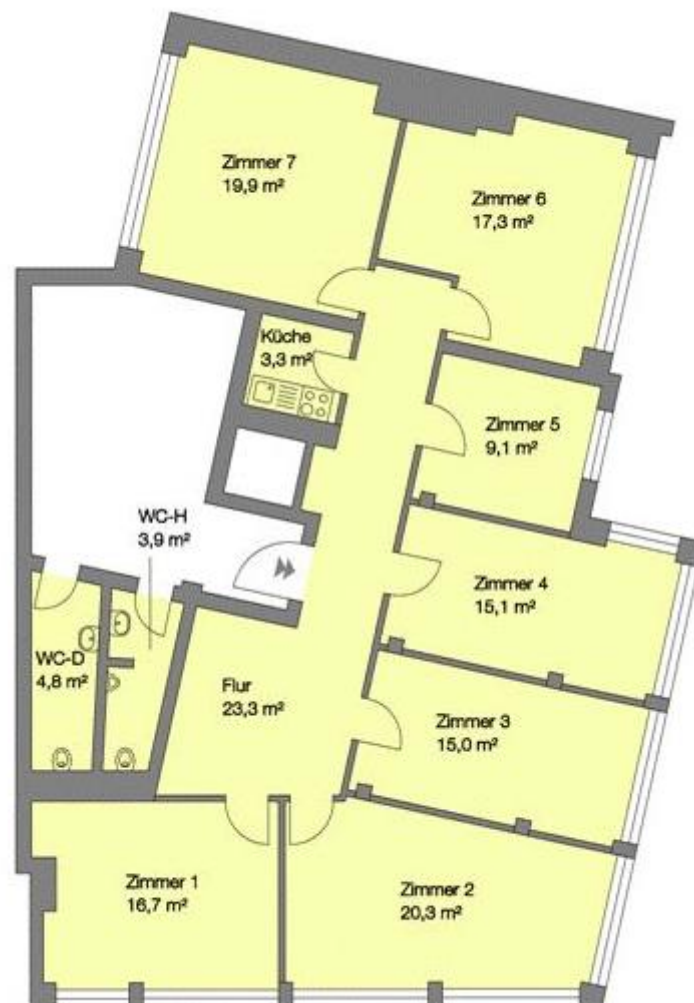
Diese Bürofläche befindet sich im 3.OG einer Gewerbeimmobilie, welche sich auf insgesamt 5 Etagen verteilt. Die Nutzfläche beträgt 133,59m<sup>2</sup>. Das Büro ist über das Treppenhaus oder auch mit einem Personenaufzug bequem erreichbar. Beim Betreten der Bürofläche gelangt man in einen geräumigen Flur, der zu den einzelnen Zimmern führt. Die Räumlichkeiten sind großzügig geschnitten und bieten viel Platz für individuelle Bürogestaltung.

Insgesamt verfügt die Fläche über 7 Zimmer, die als Büros, Besprechungsräume oder Arbeitsbereiche genutzt werden können. Die Größe der einzelnen Zimmer variiert, sodass sowohl Einzelbüros als auch größere Gemeinschaftsbüros eingerichtet werden können.

Die Fenster der Bürofläche lassen viel Tageslicht herein und sorgen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Sie bieten außerdem einen schönen Ausblick auf die Umgebung. Zusätzlich verfügt das Büro über eine kleine Teeküche sowie zwei sanitäre Einrichtungen.

Die Lage des Büros im 3.OG bietet den Vorteil einer ruhigen Arbeitsumgebung und schützt vor Straßenlärm.

### Grundriss:



**Lagebeschreibung:**

Als Gewerbetreibender bietet Ihnen die Lage in der Welserstraße eine äußerst vorteilhafte Situation. Ihre Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner können bequem und einfach mit den öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem privaten Kfz Ihr neues Büro erreichen. Die nächste Bus- und Straßenbahnhaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt. Die nächstliegende Autobahnauffahrt A3 ist ebenfalls in wenigen Fahrtminuten erreicht, was eine schnelle Anbindung an das überregionale Autobahnnetz gewährleistet.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Apotheken, Drogerien, Ärzte und Postdienststellen liegen in unmittelbarer Nähe.

**Besichtigungstermine:**

Gerne bieten wir Ihnen einen unverbindlichen Besichtigungstermin für diese Immobilie. Bitte hinterlassen Sie uns hierzu Ihre vollständigen Kontaktdaten.

**Haftungsausschluss:**

Dieses Angebot ist freibleibend, Irrtümer, Zwischenvermietung und Änderungen bleiben vorbehalten.

**Ansprechpartner:**

NAG Nürnberger Aufbaugesellschaft mbH  
Glogauer Str. 70, 90473 Nürnberg

BM-GE / Gewerbe- und Fremdverwaltung  
Herr Mikael Hillen  
Tel.: 0911-8004-3931  
E-Mail: [Hillen@wbg.nuernberg.de](mailto:Hillen@wbg.nuernberg.de)