



## 90403 Nürnberg

# Attraktive Büroeinheit in Bestlage!



**1.130 €**  
Warmmiete

**61 m<sup>2</sup>**  
Gesamtfläche

**61 m<sup>2</sup>**  
Gesamtfläche

**2**  
Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**  
Clarissa Sonnleithner  
Tel.: 0911 230-1731  
[clarissa.baier@sparkasse-nuernberg.de](mailto:clarissa.baier@sparkasse-nuernberg.de)

### Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	61 m <sup>2</sup>
Zimmer	2

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1957
Text	Ein Energiepass

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	24.07.2025
denkmalgeschützt	✓

### Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	890 €
Warmmiete	1.130 €
Nebenkosten	240 €
Heizkosten enthalten	✓
Heizkosten	140 €
provisionspflichtig	×
Kaution	2.670 €

### Zustand

Baujahr	1957
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

---

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Teeküche	✓

### Beschreibung zur Ausstattung

---

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- S-Bahn-Anschluss
  
- ca. 61 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 2 Zimmer
- Einbauschränk
- 1 Teeküche
- ein WC
- 2 Duplexstellplätze auf Wunsch anmietbar



## Beschreibung

Diese gepflegte Büroeinheit bietet auf ca. 61 Quadratmetern alles, was Sie für ein produktives Arbeitsumfeld benötigen. Die Raumaufteilung umfasst zwei helle und gut geschnittene Räume, die individuell nutzbar sind – ideal für Büros, Besprechungsräume oder Arbeitsbereiche.

Eine kleine, praktische Teeküche steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung, perfekt für Pausen und kleine Mahlzeiten. Das separate WC sorgt für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

Optional können Sie zwei Duplexparker, für jeweils 100 Euro pro Monat, anmieten. Das ist besonders praktisch, wenn Sie Wert auf eine bequeme Parkmöglichkeiten in der Innenstadt legen.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 890 Euro, zuzüglich Nebenkosten in Höhe von 240 Euro. Damit erhalten Sie eine attraktive Bürofläche in einer sehr guten Lage.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?  
Dann vereinbaren Sie noch heute einen Termin mit uns!

## Lage

Das angebotene Büro befindet sich in exponierter Lage innerhalb des historischen Altstadtrings und somit in direkter Nähe zur Fußgängerzone. Die unmittelbare Umgebung ist gekennzeichnet durch einen attraktiven Branchenmix aus Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig mit kurzen Wegen zu erreichen und machen diese Lage auch zum attraktiven Wohnquartier.

St. Lorenz ist der südlich der Pegnitz gelegene Stadtteil innerhalb der Stadtmauer. Prägend ist die gotische, evangelische Lorenzkirche mit den zwei markanten Türmen im Westen. Im Osten, chorseitig, schließt sich der Lorenzer Platz an, an diesem wiederum die Peter-Vischer-Straße mit dem Verkaufsobjekt. Peter Vischer, Namensgeber der Peter-Vischer-Straße, war ein Bildhauer und Rotschmied der Nürnberger Künstlerfamilie Vischer. Zum Stadtteil gehören unter anderem das urige Kneipenviertel "Wespennest" an der Pegnitz. Auch in allen anderen Himmelsrichtungen lassen sich fußläufig die Stadtbibliothek, das Multiplexkino CINECITTA', Naherholungsgebiet Insel Schütt sowie reichlich Cafés, Bars und Restaurants jeglicher Kulinarik und Preisklasse schnell erreichen.















