



91413 Neustadt a d Aisch

Modernes Büro im 1. OG mit Besprechungsraum – Ideale Geschäftslage!



904 €

Kaltmiete

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Anita Suffa

Timo Steidtner

Tel.: +49 9161 8839680

steidtner@immobilien-anitasuffa.de

Flächen & Zimmer

Bürofläche	113,19 m ²
Zimmer	3

Allgemeine Infos

min_mietdauer.min_dauer	JAH
-------------------------	-----

Zustand

Zustand	modernisiert
---------	--------------

Preise & Kosten

Kaltmiete	904 €
Warmmiete	1.184 €
Nebenkosten	280 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38
Kaution	2.715 €



Ausstattung

Küche

- Einbauküche ✓
- offene Küche ✓

Heizungsart

- Zentralheizung ✓

Serviceleistungen

- Reinigungsservice ✓

Bodenbelag

- Fliesen ✓
- Teppich ✓

Stellplatzart

- Freiplatz ✓

Bauweise

- Massivbauweise ✓



Beschreibung

Im 1. Obergeschoss einer gepflegten Gewerbeimmobilie befindet sich diese gut aufgeteilte Büroeinheit, die sich ideal für Unternehmen unterschiedlichster Branchen eignet. Die Immobilie wird über eine zentrale Öl-Heizung beheizt und ist über das Treppenhaus bequem erreichbar. Ein langer, geradliniger Flur bildet das Rückgrat der Einheit und ermöglicht eine kurze Erreichbarkeit aller Räume.

Die Bürofläche umfasst zwei großzügige Großraumbüros, die sich flexibel nutzen und individuell gestalten lassen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen separaten Besprechungsraum sowie einen Pausenraum, der mit einer Einbauküche ausgestattet ist – ideal für entspannte Mittagspausen oder kurze Auszeiten im Arbeitsalltag. Für den nötigen Komfort sorgen getrennte Damen- und Herren-WCs.

Die technische Infrastruktur ist auf moderne Büroanforderungen abgestimmt: Alle Büroräume sind mit Netzwerkverkabelung sowie einer ausreichenden Anzahl an Steckdosen versehen, sodass eine problemlose Einrichtung von Arbeitsplätzen, Servern oder anderen technischen Geräten gewährleistet ist.

Vor dem Gebäude stehen fünf Außenstellplätze zur Verfügung, die für je 30 € monatlich angemietet werden können. Die Mietkosten für die Stellplätze werden auf die Warmmiete angerechnet und bieten somit eine klare Kalkulationsgrundlage.

Lage

Die Büroeinheit befindet sich in einem etablierten Gewerbegebiet am südöstlichen Rand von Neustadt an der Aisch. Die Lage überzeugt durch eine gute Erreichbarkeit sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. In der näheren Umgebung befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote und weitere Dienstleister, was den Standort auch für Mitarbeitende und Kunden attraktiv macht. Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen, gewerblich geprägten Struktur mit einer funktionalen Infrastruktur.

Neustadt an der Aisch liegt zentral in Mittelfranken und bietet eine hervorragende Anbindung an die Städte Nürnberg, Würzburg, Fürth und Erlangen. Die Region ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen – über die Bundesstraße B8 und die nahegelegene Autobahn A3 sind sowohl überregionale Ziele als auch das wirtschaftsstarke Umland schnell erreichbar. Der Bahnhof Neustadt (Aisch) mit Regionalexpress-Anschluss sorgt zudem für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Stadt selbst zeichnet sich durch eine stabile Wirtschaftsstruktur mit einem gesunden Mix aus mittelständischen Unternehmen, Handwerk und Dienstleistungssektor aus und bietet somit ein attraktives wirtschaftliches Umfeld.











Anita Suffa
Immobilienmaklerin (iHK)

1. Obergeschoß

