



91413 Neustadt a d Aisch

Attraktive Gewerbeeinheit mit flexibler Raumaufteilung in 1A-Lage!



930 €

Kaltmiete

98,2 m²

Gesamtfläche

98,2 m²

Gesamtfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Anita Suffa

Timo Steidtner

Tel.: +49 9161 8839680

steidtner@immobilien-anitasuffa.de

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	98,2 m ²
Bürofläche	98,2 m ²
Zimmer	5

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

Zustand

Zustand	teil- /
---------	---------

Preise & Kosten

Kaltmiete	930 €
Warmmiete	1.180 €
Nebenkosten	250 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2
Kaution	2.790 €



Ausstattung

Allgemein

Räume veränderbar ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Serviceleistungen

Reinigungsservice ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Kunststoff ✓

Befeuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓



Beschreibung

Diese gepflegte Gewerbeeinheit im ersten Obergeschoss überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Büro- oder Praxisräume. Auf einer Fläche von ca. 98 m² stehen Ihnen drei großzügige Büros bzw. Behandlungsräume, ein L-förmiger Flur mit einem einladenden Empfangsbereich, separate Damen- und Herren-WCs sowie eine Küche bzw. ein Pausenraum zur Verfügung.

Der Zugang zur Einheit erfolgt komfortabel über das Treppenhaus oder barrierearm über den Personenaufzug, der sich direkt vor der Eingangstür befindet. Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Zentralheizung.

Die Raumaufteilung bietet eine hohe Flexibilität und kann – je nach Bedarf – teilweise angepasst werden, um den individuellen Anforderungen Ihres Unternehmens oder Ihrer Praxis gerecht zu werden.

Ob für klassische Büronutzung, therapeutische oder medizinische Zwecke – diese Einheit bietet Ihnen ideale Voraussetzungen für einen erfolgreichen Standort.

Auf die Gesamtmiete wird zusätzlich die derzeit gültige Mehrwertsteuer in Höhe von 19 % erhoben.

Lage

Die Gewerbeeinheit befindet sich in zentraler Lage innerhalb des Stadtgebiets von Neustadt an der Aisch. Sie liegt in einem gut frequentierten Bereich mit einer ausgezeichneten Sichtbarkeit und optimaler Erreichbarkeit für Kunden, Patienten oder Geschäftspartner. In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie verschiedene Dienstleister. Parkmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung vorhanden und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar.

Neustadt an der Aisch liegt im Herzen Mittelfrankens und zählt zu den wirtschaftlich gut entwickelten Standorten der Region. Die Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur sowie eine ausgewogene Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Leben. Dank der verkehrsgünstigen Lage zwischen Nürnberg und Würzburg sowie der Nähe zur Bundesstraße B8 und zur Autobahn A3 ist der Standort sowohl für den regionalen als auch überregionalen Geschäftsverkehr attraktiv. Der Bahnhof mit Anbindung an den Regional- und S-Bahn-Verkehr sichert eine gute Erreichbarkeit auch ohne PKW.







