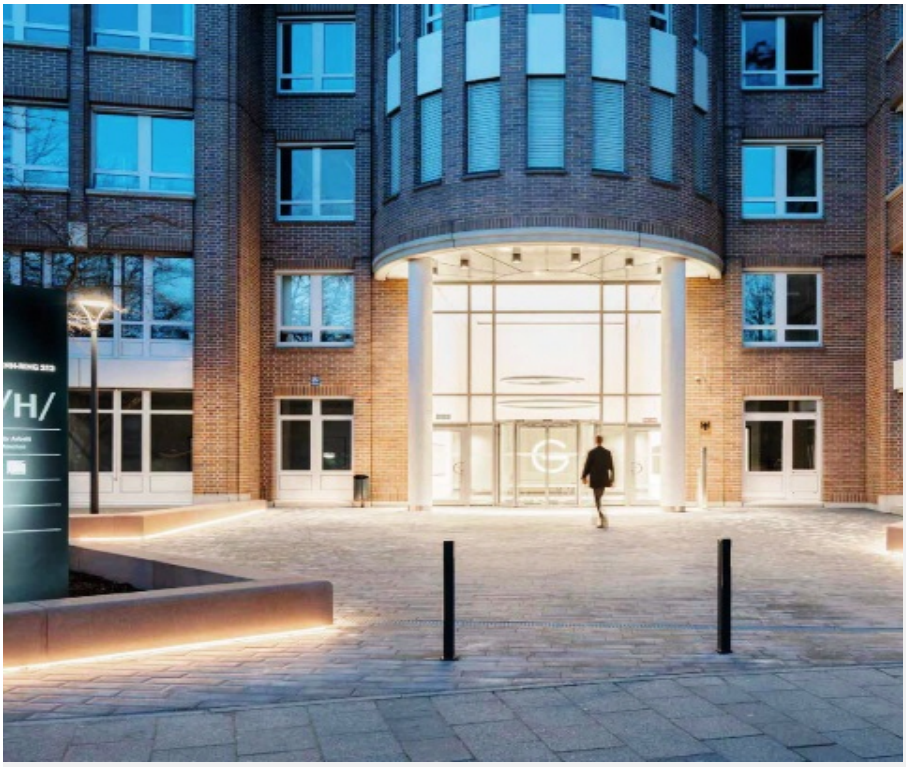
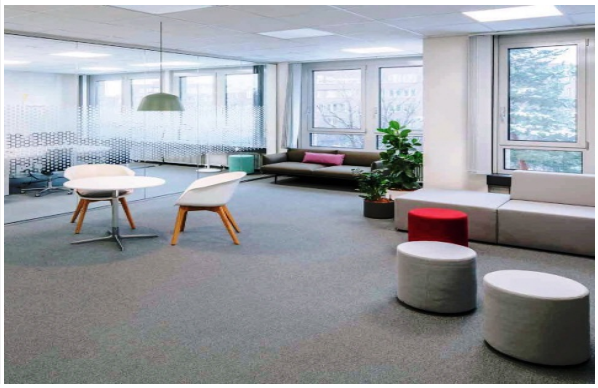
# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*







*Objektnummer 9914*

## *Das 'Gustav' ... Attraktive Büros direkt an der S-/U-Bahn*

### *Eckdaten*

| | |
|---|---|
| ***Nebenkosten*** | ***4,76 €*** |
| ***Mietpreis pro m²*** | ***19,00 €*** |
| ***Verkäuferprovision*** | ***3,57 MM zzgl. MwSt.*** |
| ***Bürofläche*** | ***9.152,0 m²*** |

**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Online ansehen

| | |
|---|---|
| *Baujahr* | *1990* |
| *Zustand* | *GEPFLEGT* |
| *Letzte Modernisierung* | *2013* |
| *Räume veränderbar* | |
| *Bodenart* | *Teppich* |
| *Heizungsart* | *Zentral* |
| *Befeuerung* | *Fern* |
| *Fahrstuhl* | *Personen* |
| *Unterkellert* | *Keller* |

## *Energieausweis*

| | |
|---|---|
| *Energieausweistyp* | *Verbrauchsausweis* |
| *Gültig bis* | *03.11.2030* |

## *Objektbeschreibung*

## *Lage*

*- zwischen Carl-Wery-Straße und Therese-Giese-Allee*
*- direkt am Eingang der S-/U-Bahn Neuperlach-Süd gelegen*
*- nur wenige Gehminuten bis zum Einkaufszentrum "PEP"*
*- ein italienisches Restaurant befindet sich im angegliederten Pavillion am Haus sowie mehrere Möglichkeiten zur Mittagspause an der S-Bahn-Station sowie in benachbarten Kantinen*
*- durch Siemens und große Versicherungskonzerne geprägte Geschäftsgegend*

## *Objektbeschreibung*

*Das attraktive Bürohaus mit einer Natursteinfassade aus roten Ziegeln aus dem Jahr 1990 überrascht durch seine modernen Eingangsbereiche mit hellem, stylischen Flair. Das Gebäude wurde 2020/2021 komplett saniert und durch eine Neubepflanzung der Grünanlagen komplettiert. Gebäudetiefen von 13,80 m und ein Achsraster von 1,30 m in den Gebäudeflügeln bieten die Möglichkeit zur Umsetzung verschiedener Bürokonzepte - von Zellenbüros bis hin zu Open-Space-Bereichen. Eine Kühlung der Flächen ist unkompliziert nachrüstbar, dies wurde bei der Sanierung schon vorgerüstet. Ein insgesamt sehr hochwertiger Innenausbau sorgt für ein angenehmes Arbeitsambiente.*

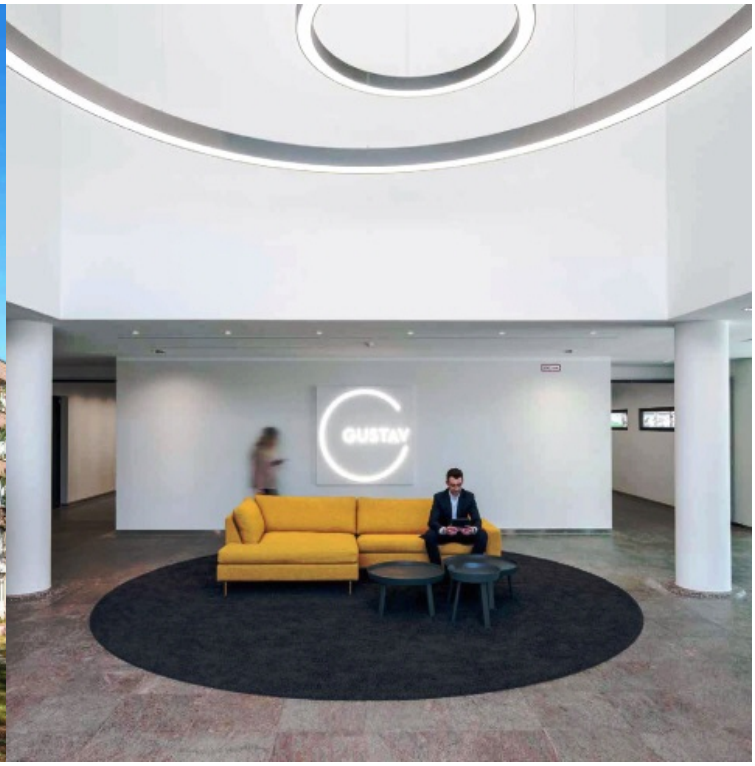
## *Ausstattung*

***- Teppichboden, anderer Bodenbelag nach Absprache***
***- helle Türen***
***- Aluminiumfenster mit Isolierverglasung***
***- Deckenleuchten***
***- Teeküche***
***- kernsanierte, getrennte WC-Anlagen im Allgemeinbereich***
***- IT-Verkabelung teils über Hohlraumboden, teils über Brütungskanäle (muss eventuell auf Ihren Bedarf angepasst werden)***
***- Personen- und Lastenlift***
***- Raumhöhe: 2,75 m***
***- außen liegender, elektrischer Sonnenschutz***
***- mechanische Be- und Entlüftung***
***- Kühlung bei Bedarf nachrüstbar***

## *Sonstiges*

***- ein Stellplatz pro ca. 70 m² in der Tiefgarage (Mietpreis auf Anfrage)***
***- Archivflächen im Keller vorhanden (Mietpreis auf Anfrage)***
***- ein Energieverbrauchsausweis (gültig bis 3. November 2030) liegt vor, der Verbrauchskennwert für Wärme beträgt72,0 kWh/(m²*a) und für Strom 9,0 kWh/(m²*a), wesentlicher Energieträger für die Heizung des Gebäudes ist Fernwärme***




GUSTAV

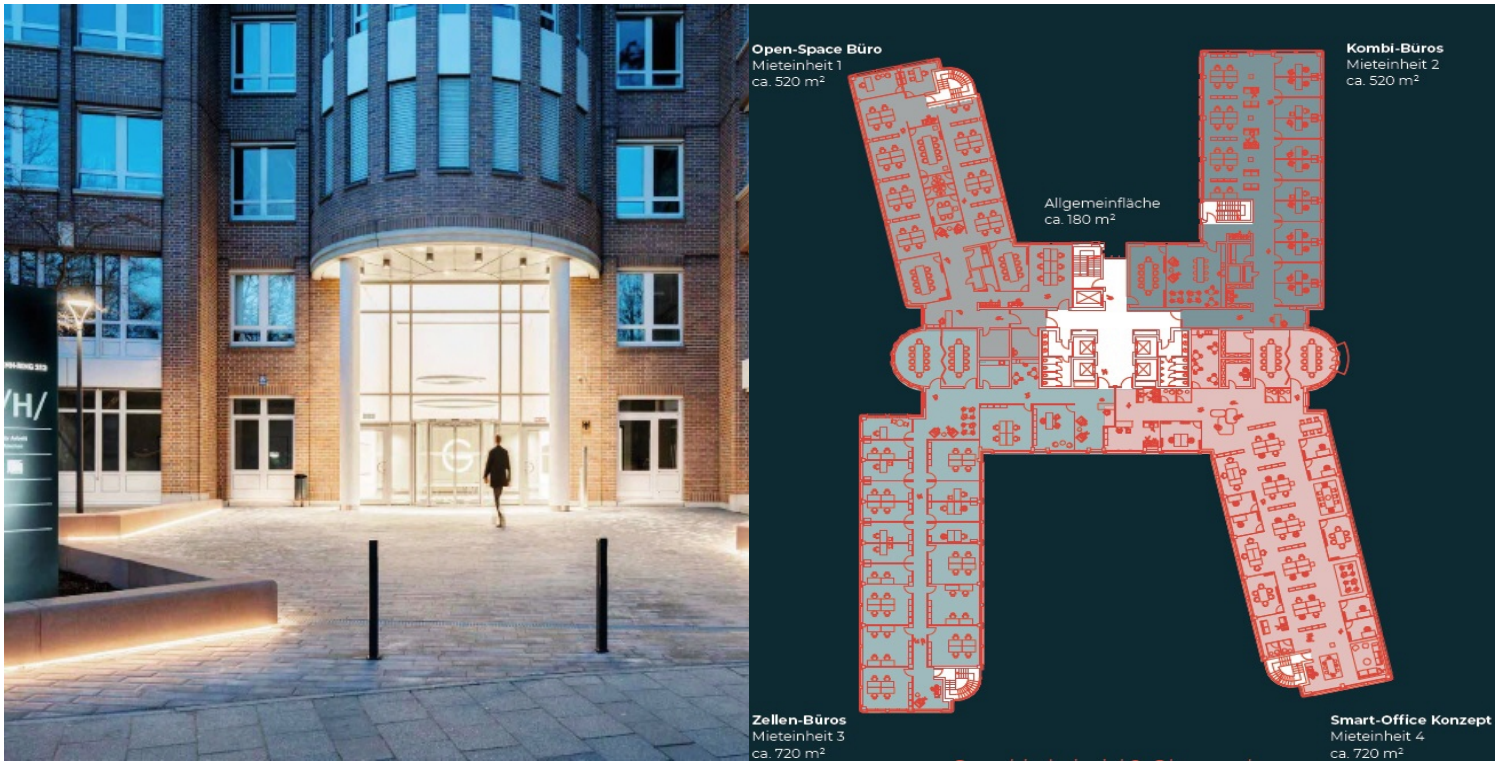
# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*





**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net


Open-Space Büro
Mieteinheit 1
ca. 520 m²
Kombi-Büros
Mieteinheit 2
ca. 520 m²
Allgemeinfläche
ca. 180 m²
Zellen-Büros
Mieteinheit 3
ca. 720 m²
Smart-Office Konzept
Mieteinheit 4
ca. 720 m²