



90431 Nürnberg

TOP: Repräsentative Neubauflächen in frequentierter Sichtlage in Nürnberg - Höfen



9.760 €

Kaltmiete

1075 m²

Gesamtfläche

1075 m²

Gesamtfläche



Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien

Jörg Ulrich

Tel.: +49 9123 980830

j.ulrich@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	1.075 m ²
Bürofläche	976 m ²

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	14.02.2024
gültig bis	13.02.2034
Baujahr (Haus)	2024
Wärmewert	31,2
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Primär-Energieträger	Strom
Stromwert	15,1

Preise & Kosten

Kaltmiete	9.760 €
Warmmiete	12.200 €
Nebenkosten	2.440 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3 MM (zzgl.)

Allgemeine Infos

gewerbliche Nutzung möglich	✓
-----------------------------	---

Zustand

Baujahr	2024
alter.alter_attr	Neubau



Ausstattung

Allgemein

barrierefrei ✓

Befeuerung

Elektro ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓



Beschreibung

Die angebotenen Neubauflächen befinden sich im 1. Obergeschoss einer repräsentativen Gewerbeimmobilie und sind über einen eigenen barrierefreien Zugang bequem erreichbar. Das Erdgeschoss wurde bereits bezogen.

Die Mietfläche umfasst ca. 970 m² und kann flexibel nach Ihren individuellen Vorstellungen ausgebaut und aufgeteilt werden. So entsteht Ihr persönliches Raumkonzept – ideal beispielsweise für Ärzte, Kanzleien, Büronutzung oder auch Fitnessstudios.

Der Ausbau kann wahlweise nach Ihren Wünschen erfolgen oder im aktuellen Ausbaustadium übernommen und eigenständig angepasst werden. Die derzeitige Mietkalkulation basiert auf der Übernahme des Ausbaus durch die Mietpartei in fachkundiger Eigenregie.

Besondere Highlights der Flächen:

- großzügiger Innenhof auf der Etage mit ca. 99 m²
- modernes, helles Ambiente mit angenehmer Raumhöhe
- lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- repräsentatives Treppenhaus mit Aufzug
- ausreichend Parkplätze für Personal und Kunden vorhanden

Die Flächen sind modern und vielseitig nutzbar. Überzeugen Sie sich selbst im Rahmen einer unverbindlichen Objektbesichtigung von den vielen Vorteilen dieser attraktiven und verkehrsgünstig gelegenen Gewerbeimmobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Lage

Die Gewerbefläche befindet sich im Nürnberger Stadtteil Höfen, im Einzugsbereich der Sigmundstraße und Leyherstraße im südwestlichen Stadtgebiet. Der Standort ist seit Jahren etabliert und zeichnet sich durch eine vielfältige Mischung aus Industrie, Handel und Dienstleistungen aus.

Dank des öffentlichen Nahverkehrs ist die Fläche sehr gut erreichbar. Mit dem Auto besteht über die nahegelegene Südwesttangente (A73) eine schnelle Anbindung an die überregionalen Verkehrsachsen, insbesondere an die Autobahnen A3 und A9.

Die umliegende Infrastruktur bietet zahlreiche Einkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebote, die sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden attraktiv sind und den Standort zusätzlich aufwerten.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden. Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.













