



## 90491 Nürnberg

### Büro mit Dachterrasse



**10,2 €**  
Kaltmiete

**5**  
Zimmer

**S-IMMOWERK**  
IHR GEWERBEMAKLER

**Ihr Ansprechpartner**

**S-Immowerk GmbH & Co. KG**  
Vertriebs-Team  
Tel.: +49 911 47772530  
[info@s-immowerk.de](mailto:info@s-immowerk.de)

#### Flächen & Zimmer

|                |           |
|----------------|-----------|
| Bürofläche     | 246,53 m² |
| Büroteilfläche | 246,53 m² |
| Zimmer         | 5         |

#### Energieausweis

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Art                       | Verbrauch  |
| gültig bis                | 03.12.2030 |
| Baujahr (Haus)            | 1995       |
| Stromwert                 | 42         |
| Wärmewert                 | 102        |
| Energieverbrauchskennwert | 187,00     |

#### Preise & Kosten

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Netto-Kaltmiete      | 10,2 €         |
| Kaltmiete            | 10,2 €         |
| Heizkosten enthalten | ×              |
| Gesamtmiene netto    | 10,2 €         |
| Mietpreis / qm       | 10,2 €         |
| provisionspflichtig  | ×              |
| Aussen-Courtage      | provisionsfrei |
| Courtage-Hinweis     | provisionsfrei |

#### Allgemeine Infos

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



## Zustand

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Baujahr                   | 1995             |
| erschliessung.erschl_attr | voll erschlossen |
| Zustand                   | gepflegt         |



## Ausstattung

### Allgemein

Räume veränderbar ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Bodenbelag

Teppich ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### Dachform

Flachdach ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Die großzügig geschnittene Bürofläche gliedert sich in einen Empfangsbereich und derzeit 5 Büroräume, wobei eine Trennung in 6 Büroräume problemlos vollzogen werden könnte. Ein Aufenthaltsraum mit Teeküchenanschluss ist ebenso wie ein Abstellraum in der Einheit vorhanden. Von einem Büroraum aus ist ein Zugang zu einer großen, begrünten Dachterrasse, die gemeinschaftlich mit der Nachbareinheit genutzt werden kann, vorhanden. Vor Bezug durch den neuen Mieter wird die Fläche mit einem neuen Bod



## Beschreibung

---

Das attraktive Bürogebäude ist eine bekannte "Adresse" im Nürnberger Osten mit langjährigem, gehobenen Mieterklientel. Im Jahr 1994 erbaut verfügt es über einen angenehm großzügigen Eingangsbereich mit Treppenerschließung und Aufzugrepräsentativen Eingangsbereich über ein Gründach, mehrere Terrassen sowie Ladeneinheiten bzw. Ladenbüros im Erdgeschoss.

## Lage

---

Das Anwesen liegt zwischen den Ortsteilen Erlenstegen und Mögeldorf im Nürnberger Osten. Die Anbindung mit allen Verkehrsmitteln (Bahn, S-Bahn, Bushaltestellen im direkten Umfeld) ist fußläufig erreichbar und befindet sich am nahen Mögeldorfer Plärrer sowie in der Erlenstegenstraße, der Bus hält nur wenige Meter vom Objekt entfernt.

## Sonstige Angaben

---

Wir sind im Alleinauftrag des Vermieters tätig. Besichtigungen sind nach vorheriger Terminabstimmung kurzfristig möglich.











