## 90766 Fürth

# Zukunftsorientiertes Bürokonzept: Top moderne Arbeitsräume im Gewerbegebiet von Fürth Hardhöhe-West




**1.480 €**
Kaltmiete

**2,5**
Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**Schweidler Immobilien**
Mirko Müller
Tel.: 00499123980830
m.mueller@schweidler-immobilien.de

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Bürofläche | 108,21 m² |
| Zimmer | 2,5 |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaltmiete | 1.480 € |
| Warmmiete | 1.740 € |
| Nebenkosten | 260 € |
| Heizkosten enthalten | ✓ |
| Betriebskosten netto | 260 € |
| Gesamtbelastung brutto | 1.740 € |
| provisionspflichtig | ✗ |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| Ausstelldatum | 30.05.2022 |
| gültig bis | 29.05.2032 |
| Baujahr (Haus) | 2020 |
| Endenergiebedarf | 73.00 |
| Primär-Energieträger | LUFTWP |
| Stromwert | 73.00 |
| Wärmewert | 73.00 |
| Wertklasse | B |
| Gebäudeart | Nichtwohngebä |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 2020 |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | gepflegt |

## Ausstattung

### Bodenbelag

| | |
|---|---|
| Teppich | ✓ |

### Befeuerung

| | |
|---|---|
| Elektro | ✓ |

### Heizungsart

| | |
|---|---|
| Zentralheizung | ✓ |
| Fußbodenheizung | ✓ |

### Stellplatzart

| | |
|---|---|
| Freiplatz | ✓ |

## Beschreibung

In einem erst im Jahr 2020 in energieeffizienter Bauweise errichteten, topmodernen Gewerbegebäude in Fürth Hardhöhe-West stehen zwei attraktive Büroräume sam Archivfläche im 1. Obergeschoss zur Vermietung. Die Einheiten verfügen über ca. 68,36 m² und ca. 30,36 m² sowie ca. 9,49 m² (Archiv). Zusammen ergibt sich eine anmietbare Gesamtfläche von ca. 108,21 m².

Die Büroräume liegen am Ende eines Flurbereichs und bieten ein offenes, zugleich flexibel nutzbares Bürokonzept. Großzügige Fensterflächen sorgen in Kombination mit integrierten Deckenleuchten für eine sehr gute Belichtung und schaffen ein angenehmes Arbeitsumfeld. Zudem stehen ausreichend Steck- und Datendosen für eine flexible Arbeitsplatzgestaltung zur Verfügung. Die Flächen eignen sich somit ideal für Unternehmen, die moderne Büroflächen mit professioneller Infrastruktur und einer repräsentativen Umgebung suchen. Ergänzt werden die Büroflächen durch attraktive Gemeinschaftsbereiche. Im Zugangs- und Flurbereich stehen eine gemeinschaftlich nutzbare Küchenzeile, eine Garderobe sowie getrennte Toiletten für Damen und Herren zur Verfügung. Darüber hinaus können im Gebäude über die Verwaltung weitere Räume gebucht werden, beispielsweise für persönliche Beratungstermine mit Kunden vor Ort. Ein besonderes Plus ist der großzügige Sozialraum, der allen Mietern als gemeinschaftlicher Treffpunkt zur Verfügung steht. Mit Balkonzugang, hochwertiger Einbauküche, Sitzmöglichkeiten, Tischtennisplatte, Sofa und TV bietet dieser Bereich Raum für Pausen, Austausch und somit einen sozialen Touchpoint innerhalb der Immobilie.

Das Gebäude überzeugt durch ein durchdachtes Sicherheits- und IT-Konzept. Hierzu zählen unter anderem Türschließsysteme, Sicherheitstüren, getrennte Netzwerke sowie IT-Sicherheit über eigene Server. Ein Glasfaseranschluss ist ebenfalls vorhanden und bietet eine leistungsfähige Grundlage für zeitgemäße Arbeitsprozesse. Auch energetisch ist das Gebäude bestens aufgestellt. Eine moderne Wärmepumpe sowie eine Photovoltaikanlage unterstreichen das zukunftsorientierte Gebäudekonzept.

Gewünscht wird ein langfristiges Mietverhältnis. Im Mietpreis ist bereits ein Kfz-Stellplatz vor dem Gebäude enthalten; weitere Stellplätze können bei Bedarf zusätzlich angemietet werden. Ein Bezug ist kurzfristig bzw. nach Absprache möglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme unter 09123/980830 und einen gemeinsamen Besichtigungstermin vor Ort.

## Lage

Die Büroräume befinden sich im Gewerbegebiet Fürth Hardhöhe-West, einem etablierten, sehr beliebten und gewerblich geprägten Standort im Westen der Stadt Fürth. Die verkehrsgünstige Lage sorgt für eine gute Erreichbarkeit. Es bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Fürther Innenstadt, in das westliche Umland sowie zu den überregionalen Verkehrsachsen im Großraum Nürnberg-Fürth-Erlangen. Auch für Kunden, Geschäftspartner und Mitarbeiter ist der Standort damit sehr gut erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben. Der U-Bahnhof Fürth Hardhöhe bietet Anschluss an die Linie U1 in Richtung Fürth Innenstadt, Nürnberg Hauptbahnhof und Langwasser Süd. Ergänzend bindet die Buslinie 176 das Gewerbegebiet Hardhöhe-West an den U-Bahnhof Hardhöhe an. Für den Arbeitsalltag stehen im Umfeld verschiedene Versorgungsmöglichkeiten zur Verfügung. Entlang der Würzburger Straße und im Bereich Hardhöhe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie weitere Angebote für kurze Besorgungen, Mittagspausen und Dienstleistungen. Insgesamt bietet der Standort Fürth Hardhöhe-West eine funktionale und gut angebundene Gewerbelage mit einem angenehmen Arbeitsumfeld — ideal für Büro-, Verwaltungs-, Beratungs- oder Dienstleistungsnutzungen.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Vermieters. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden.


Dächer über Köpfe!















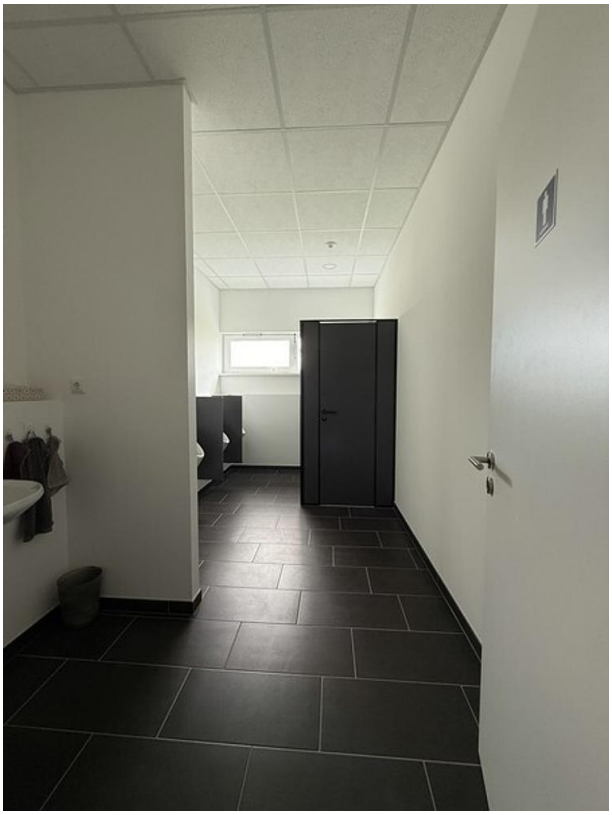









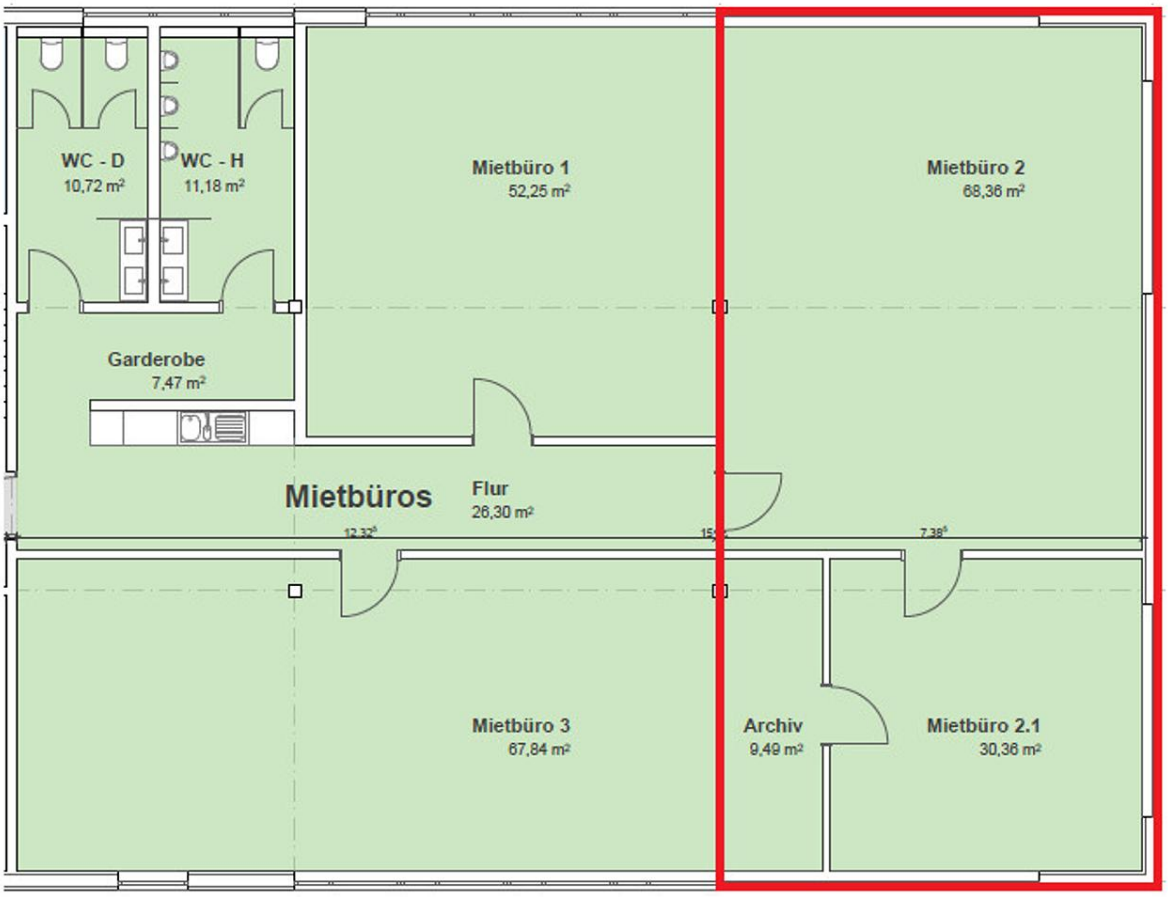
WC - D
10,72 m²
WC - H
11,18 m²
Mietbüro 1
52,25 m²
Mietbüro 2
68,36 m²
Garderobe
7,47 m²
Mietbüros
Flur
26,30 m²
12,32
15
7,38
Mietbüro 3
67,84 m²
Archiv
9,49 m²
Mietbüro 2.1
30,36 m²