## 90571 Schwaig / Behringersdorf

# 226 m² für Büro, Praxis & mehr – ebenerdige Gewerbefläche in guter Sichtlage in Behringersdorf




**1.840 €**
Warmmiete

**226 m²**
Gesamtfläche

**226 m²**
Gesamtfläche

**4**
Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**Schweidler Immobilien**
Robin Wagner
Tel.: 00499123980830
r.wagner@schweidler-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Gesamtfläche | 226 m² |
| Bürofläche | 226 m² |
| Zimmer | 4 |

### Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| gültig bis | 03.08.2028 |
| Baujahr (Haus) | 1987 |
| Energieverbrauchkennwert | 107.00 |
| Primär-Energieträger | GAS |
| Wertklasse | D |
| Gebäudeart | Nichtwohngebä |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Netto-Kaltmiete | 1.350 € |
| Warmmiete | 1.840 € |
| Nebenkosten | 490 € |
| Heizkosten enthalten | ✓ |
| Betriebskosten netto | 490 € |
| Gesamtbelastung brutto | 1.840 € |
| Summe Miete netto | 1.350 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | Bei Anmietung |

### Allgemeine Infos

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

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1987 |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | gepflegt |

## Ausstattung

### Allgemein

| | |
|---|---|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Abstellraum | ✓ |
| Gäste-WC | ✓ |

### Befeuerung

| | |
|---|---|
| Gas | ✓ |

### Bauweise

| | |
|---|---|
| Massivbauweise | ✓ |

### Bodenbelag

| | |
|---|---|
| Fliesen | ✓ |
| Laminat | ✓ |

### Heizungsart

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

### Stellplatzart

| | |
|---|---|
| Freiplatz | ✓ |

## Beschreibung

Diese großzügige und gepflegte Gewerbeeinheit befindet sich direkt an einer stark frequentierten Ortsdurchgangsstraße und überzeugt durch ihre sehr gute Sichtbarkeit, den ebenerdigen Zugang und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Auf insgesamt ca. 226 m² Gewerbefläche steht ein großzügiges und zugleich flexibel gestaltbares Raumangebot zur Verfügung. Ein besonderer Vorteil: Die vorhandenen Zwischenwände wurden überwiegend in Leichtbauweise ausgeführt, sodass die derzeitige Raumaufteilung bei Bedarf an die individuellen Anforderungen der künftigen Mietpartei angepasst werden kann.

Aktuell gliedert sich die Fläche in einen großzügigen Empfangsbereich, einen Besprechungsraum mit innenliegender Verglasung zum Flur und Empfang, drei Büroräume sowie einen Lagerraum mit Wasseranschluss. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei innenliegende Archivräume, ein Damen- und ein Herren-WC sowie ein behindertengerechtes WC. Darüber hinaus steht ein Hauswirtschaftsraum mit Wasseranschluss und abgetrenntem Lagerbereich zur Verfügung.

Für Mitarbeiter oder Kunden können im Innenhof zwei Stellplätze für jeweils 25 € monatlich angemietet werden. Weitere öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich direkt vor dem Gebäudekomplex.

Ob als Büro-, Praxis-, Dienstleistungs- oder anderweitig genutzte Gewerbefläche: Die Kombination aus großzügigem Platzangebot, flexibler Raumgestaltung, guter Erreichbarkeit und der exponierten Lage eröffnet vielfältige Möglichkeiten.

Überzeugen Sie sich gerne bei einer unverbindlichen Besichtigung persönlich von dieser interessanten Gewerbefläche.

## Lage

Die zur Vermietung stehende Gewerbefläche befindet sich in zentraler und gut erreichbarer Lage von Behringersdorf, einem Ortsteil der Gemeinde Schwaig bei Nürnberg. Durch die unmittelbare Nähe zu Nürnberg sowie die gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz bietet der Standort attraktive Voraussetzungen für unterschiedlichste gewerbliche Nutzungen.

Besonders hervorzuheben ist die gute Verkehrsanbindung: Der Bahnhof Behringersdorf sorgt für eine komfortable Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, während die nahegelegene Autobahn A3 eine schnelle Erreichbarkeit aus Nürnberg und dem weiteren Umland ermöglicht.

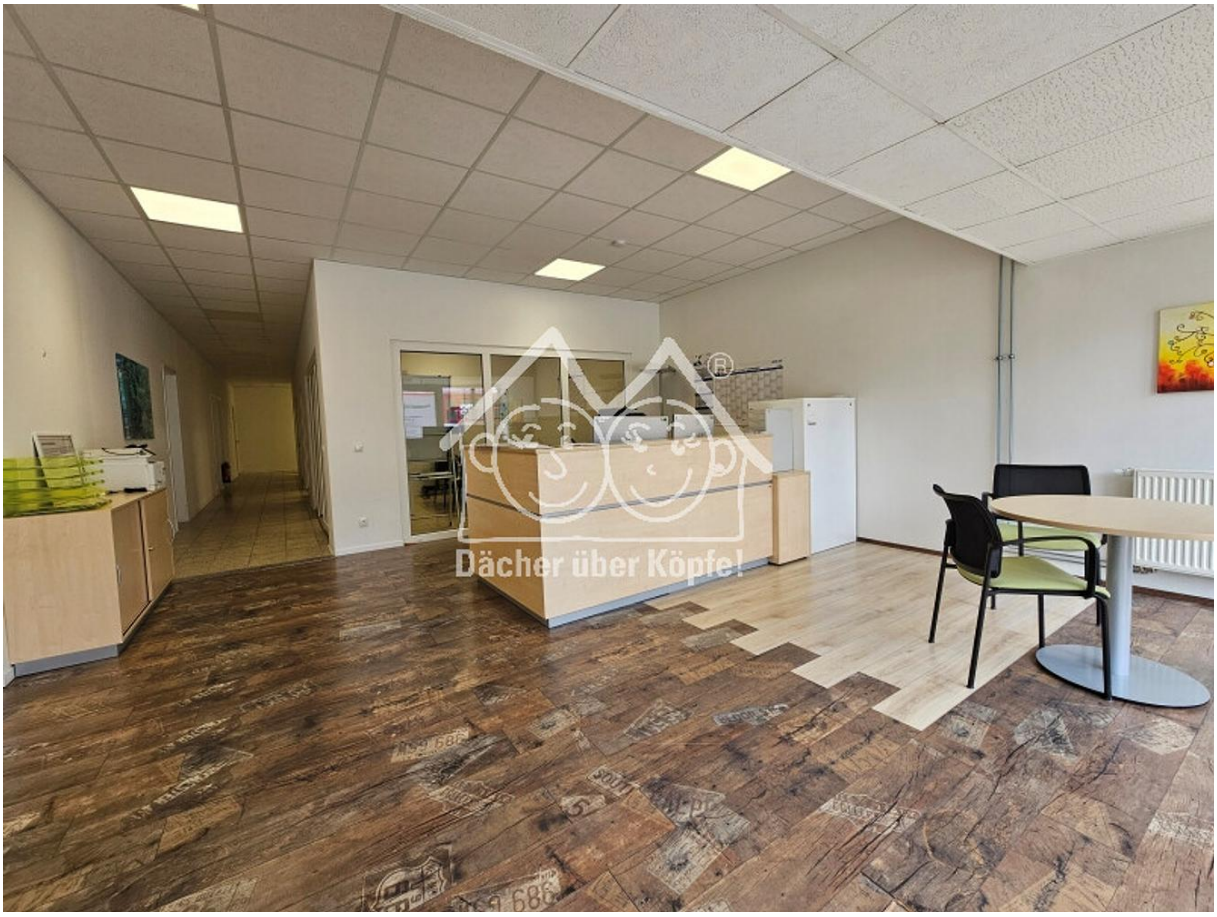
Behringersdorf und das unmittelbar angrenzende Schwaig verfügen über eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten sowie zahlreichen weiteren Einrichtungen und Dienstleistungsangeboten. Auch die Städte Nürnberg, Lauf und Röthenbach sind auf kurzen Wegen erreichbar.

Die Kombination aus zentraler Lage, guter Sichtbarkeit und sehr guter Erreichbarkeit macht den Standort insbesondere für Büro-, Praxis-, Dienstleistungs- und vergleichbare Gewerbenutzungen interessant.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Vermieters. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. 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.


Dächer über Köpfe!



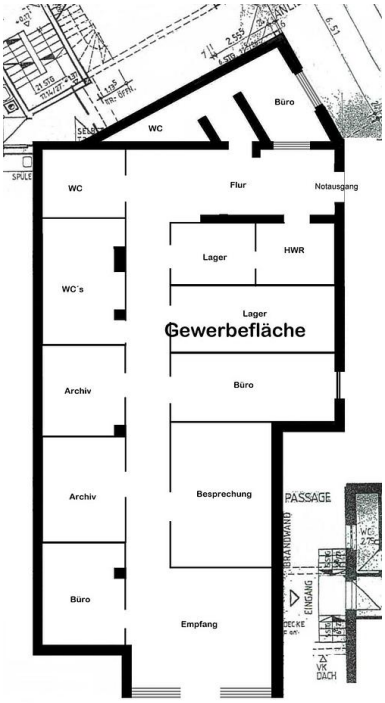











Büro
WC
WC
Flur
Notausgang
Lager
HWR
WC`s
Lager
Gewerbefläche
Archiv
Büro
Archiv
Besprechung
PASSAGE
BRANDWAND
Büro
Empfang
EINGANG
DECKE
DACH