



## 90461 Nürnberg

### Ihr Büro im Nibelungenviertel ...



**600 €**  
Kaltmiete



**Ihr Ansprechpartner**  
**Peter Hüfner Immobilien**  
Gianluca Vitiello  
Tel.: +49 911 777711  
[g.vitiello@huefner-immobilien.de](mailto:g.vitiello@huefner-immobilien.de)

#### Flächen & Zimmer

Bürofläche 35 m<sup>2</sup>

#### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

#### Preise & Kosten

Kaltmiete 600 €

Warmmiete 750 €

Nebenkosten 150 €

Aussen-Courtage 2,38



## Ausstattung

---

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie

Standard

### Bodenbelag

Teppich





## Beschreibung

---

Die Büroräume befinden sich im Hochparterre eines gepflegten Wohnhauses. Es handelt es sich um eine Teilfläche von ca. 35 m<sup>2</sup>, die zur Untermiete angeboten wird. Die Nebenfläche wird als Verwaltungs / Bürofläche genutzt und bietet Ihnen eine ruhige und professionelle Arbeitsumgebung.

Das Objekt verfügt über zwei Räume, die sowohl durch eine praktische Verbindungstür als auch separat nutz- und abschließbar sind. Beide Räume verfügen über großzügige Fensterflächen, die für eine angenehme, natürliche Belichtung sorgen.

Die Räumlichkeiten eignen sich ideal als

Beratungsbüro  
Planungsbüro  
Kanzlei  
Vermittlungsbüro

Gemeinschaftliche Nutzung  
des Besprechungszimmers, der vorhandenen Küche, der gepflegten Sanitäreinrichtungen sowie des kurzen Zugangs über den Flur zu diesen Bereichen.

## Lage

---

einfach top -  
zentrumstreu und ruhig -  
im bevorzugten Nibelungenviertel –

in einer ruhigen Seitenstraße, die ein angenehmes und konzentriertes Arbeitsumfeld bietet.

Das Umfeld überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur:  
Diverse Fachgeschäfte, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie weitere Angebote des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar – ideal für den Arbeitsalltag und die Pausengestaltung Ihrer Mitarbeiter.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls sehr gut – eine Straßenbahnhaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Zusätzlich bietet die Lage einen hohen Freizeit- und Erholungswert: Der nahegelegene Luitpoldhain lädt zu kurzen Auszeiten im Grünen ein – ein echter Mehrwert für Mitarbeiter und Arbeitsatmosphäre.

## Sonstige Angaben

---



Die monatliche Nebenkostenvorauszahlung beträgt ca. EUR150,00 inkl. Heizung, Warmwasser und Strom.

Die Kautions beträgt EUR 1.800

Der Energieausweis lag bei Auftragserteilung noch nicht vor, ist beantragt und kann in kürze vorgelegt werden.











