



## 90403 Nürnberg

# Stylisches Ladenbüro in bester Sichtlage



**2.877,62 €**  
Kaltmiete

**3**  
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

Lagerfläche	50 m <sup>2</sup>
Bürofläche	210 m <sup>2</sup>
Büroteilfläche	210 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Terrassen	1

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	25.12.2033
Energieverbrauchskennwert	54,20
Wertklasse	B
Baujahr (Haus)	2012

### Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	2.877,62 €
Kaltmiete	2.877,62 €
Warmmiete	3.121,32 €
Nebenkosten	243,7 €
Heizkosten enthalten	×
Gesamtmieter netto	2.877,62 €
provisionspflichtig	×
Aussen-Courtage	provisionsfrei

### Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

### Zustand

Zustand gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Teeküche ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

### Bad

Dusche ✓

### Befuerung

Fernwärme ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Die Fläche wurde 2015 mit Parkett und komplette LAN-Verkabelung sowie einem klimatisierten Serverraum komplett renoviert. Der Meetingraum ist mit einer Glastrennwand abgeteilt. Der WC-Kern wurde mit schicken Fliesen- und hochwertiger Sanitärausstattung renoviert. Eine Dusche ist ebenfalls vorhanden



## Beschreibung

---

Die ca. 210 qm helle Bürofläche wurde bis zuletzt mit einem offenen Bürokonzept genutzt, aufgrund der hervorragenden Sichtbarkeit gut genutzt werden.

Im Untergeschoss ist auf ca. zusätzlichen 50 m<sup>2</sup> der Sanitärkern und die großzügigen Lagerflächen.

Zu der Einheit gehört eine Terrasse. Ein Stellplatz und eine Garage mit absperrbarem Abstellraum ist direkt neben dem Büro.

## Lage

---

Das Büro ist mitten im Herzen Nürnberg in unmittelbarer Nähe zum Rathenauplatz und bietet eine perfekte Anbindung zum öffentlichen Nahverkehr. Für Kunden, die mit dem PKW anreisen, bietet das angrenzende Parkhaus genügend Platz.

in direkter Nachbarschaft sind zahlreiche Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten vorhanden und der Cramer-Klett-Park lädt zur Mittagspause im Grünen ein.









