



## 90402 Nürnberg

# NEUBAU! Büroflächen im Herzen von Nürnberg!



**2.829 €**

Warmmiete

**123 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**123 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

 **Sparkasse  
Nürnberg**

 **Sparkassen  
Immobilien**  
in Vertretung der VERMITTLUNG

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Olga Gomez Portaleoni

Tel.: 0911 230-2640

[ic2cl849v7@internetanfrage109.fio](mailto:ic2cl849v7@internetanfrage109.fio)

[port.de](http://port.de)



### Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	123 m <sup>2</sup>
Bürofläche	106 m <sup>2</sup>
Balkon / Terrassenfläche	34 m <sup>2</sup>

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2023
Text	Ein Energiepass

### Zustand

Baujahr	2023
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig

### Preise & Kosten

Netto-Kaltemiete	2.583 €
Warmmiete	2.829 €
Nebenkosten	246 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kautions	8.856 €

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	26.04.2024
denkmalgeschützt	✓



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
klimatisiert	✓
Gastterrasse	✓
Abstellraum	✓
seniorengerecht	✓

### Breitbandzugang

Geschwindigkeit	1 Tausend
-----------------	-----------

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- KNX-Steuerung
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss



## Beschreibung

---

Die moderne Bürofläche befindet sich im 1. OG eines Bürokomplexes, das erst dieses Jahr fertiggebaut wurde.

Sie erreichen den Eingang über einen Aufzug, der von außen im Erdgeschoss direkt zur Einheit führt. Die Mietflächen sind bereit und können kurzfristig bezogen werden.

Die erstklassige Qualität und Ausstattung in zentraler Lage sprechen für sich. Selbstverständlich entspricht die Ausstattung dem modernsten technischen Standard.

Bauliche Maßnahmen:

Der Vermieter gestattet dem Mieter die Durchführung baulicher Veränderungen und Ergänzungen an dem Mietobjekt und innerhalb des Mietobjektes nach den Erfordernissen des Mieters und auf Kosten und Gefahr des Mieters.

Etwas behördliche Genehmigungen holt der Mieter selbst ein (flexible Gestaltung der Mietflächen möglich).

## Lage

---

Arbeiten im Herzen von Nürnberg!

Nicht nur Sie werden diese Lage schätzen, sondern auch Ihre Kunden. Direkt vor der Tür finden Sie alles, was Sie im Berufsalltag benötigen.

Das vielseitige kulinarische Angebot und viele Einkaufsmöglichkeiten liegen direkt vor der Tür.

Auch die Anbindung gehört hier zu den großen Vorteilen. Sie erreichen in nur 3 Gehminuten die U-Bahn-Haltestelle "Opernhaus". Mit dem Auto parken Sie gemütlich nur 4 Minuten entfernt im Parkhaus Jakobsmarkt.

Fazit: Die Lage spricht für sich!

## Sonstige Angaben

---

Kontaktieren Sie uns bitte ausschließlich über die Internetseite, auf der die Anzeige inseriert ist. Telefonische Anfragen können wir leider nicht berücksichtigen. Aufgrund der Vielzahl der Anfragen bitten wir Sie um Verständnis, dass wir leider nicht alle beantworten können.



























Exposéplan, nicht maßstäblich