

# Exklusive Büroflächen in sanierter Jugendstilvilla im inneren Osten

93047 Regensburg, Bürofläche zur Miete

Objekt ID: 1879



Bürofläche ca.: **1.050 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **1.050 m<sup>2</sup>** - Nettokaltmiete: **11.500,00 EUR**



## Exklusive Büroflächen in sanierter Jugendstilvilla im inneren Osten

|                        |                                                                    |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Objekt ID              | 1879                                                               |
| Objektypen             | Büro/Praxis, Bürofläche                                            |
| Adresse                | 93047 Regensburg                                                   |
| Bürofläche ca.         | 1.050 m²                                                           |
| Gesamtfläche ca.       | 1.050 m²                                                           |
| Baujahr                | 1907                                                               |
| Zustand                | teil-/vollsaniert                                                  |
| Verfügbar ab           | 01.09.2024                                                         |
| Ausstattung / Merkmale | Denkmalgeschützt, DV-Verkabelung, Gewerblich nutzbar, Parkettboden |
| Kaution                | 4 Nettokaltmieten zzgl. USt.                                       |
| Nettokaltmiete         | 11.500,00 EUR                                                      |
| Summe Miete netto      | 11.500,00 EUR                                                      |
| Betriebskosten brutto  | 2.000,00 EUR                                                       |



## Objektbeschreibung

In einer sanierten Jugendstilvilla, eingebettet in eine parkähnliche Anlage im inneren Osten, eröffnen sich exklusive Büroflächen, die derzeit von einer renommierten Steuerkanzlei genutzt werden. Diese repräsentativen Räumlichkeiten stehen nun zur Vermietung, und Sie haben die Chance, sich in einer einzigartigen Arbeitsumgebung zu entfalten.

Die Lage ist unschlagbar: Nur einen Steinwurf von der Regensburger Altstadt entfernt, bieten die Büroflächen eine ideale Infrastruktur und unmittelbare Nähe zu zahlreichen Restaurants und Geschäften für Ihre tägliche Versorgung.

Perfekt für Unternehmen, die die volle Pracht dieser Immobilie erleben möchten. Doch auch die Option der Aufteilung ist wie folgt gegeben:

Einheit 1 erstreckt sich über Souterrain, Erdgeschoss und Obergeschoss mit einer großzügigen Terrasse und beeindruckenden 500 Quadratmetern Fläche.

Einheit 2 bezaubert im Obergeschoss und Dachgeschoss mit einer eigenen Terrasse im malerischen Park. Ein separater Zugang über ein charmantes Treppenhaus verleiht diesem Bereich zusätzliche Exklusivität.

Erwecken Sie Ihre Arbeitsvisionen zum Leben und profitieren Sie von einer Umgebung, die nicht nur produktives Arbeiten, sondern auch inspirierendes Ambiente bietet.

## Ausstattung

- + Parkett- oder Steinböden
- + Stuckverzierungen
- + Springbrunnen im Foyer
- + Teilweise Beleuchtung enthalten
- + Terrasse im Erdgeschoss und Obergeschoss
- + Dachgeschoss auf der Südseite klimatisiert
- + EDV-Verkabelung
- + Außenstellplätze
- + Serverraum im Souterrain
- + 9 - 10 Außenstellplätze á 85€ netto möglich

## Sonstiges

Die Flächenangabe von 1.050QM bezieht sich sowohl auf die Bürofläche, als auch auf die dazugehörigen Nebenfläche.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und gestalten Sie Ihre berufliche Zukunft in einer Jugendstilvilla, die Tradition mit Moderne vereint. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von Ihrem neuen Bürotraum verzaubern!

Bitte beachten Sie, dass für die im Exposé aufgeführten Angaben keine Haftung übernommen wird.

## Energieausweis



Energieausweis

nicht erforderlich

---



## Lage

Die exklusive Jugendstilvilla ist ruhig im inneren Osten nahe der Regensburger Altstadt gelegen.

Entfernungen:

Ostenallee: ca. 0,1km

Restaurant: ca. 0,1km

Stobäusplatz: ca. 0,2km

Altstadt: ca. 0,4km

Hauptbahnhof: ca. 1km

Regensburg Arcaden: ca. 1,3km

Donau-Einkaufszentrum ca. 2km

Autobahn A3: ca. 2,5km







15



18



1



4



2



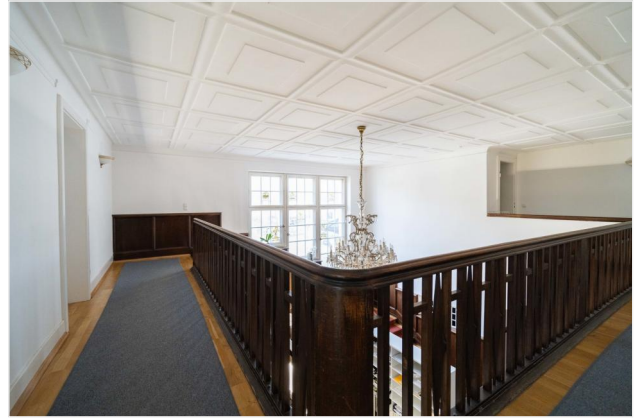
3







12



6



11



9



14



17





16



19

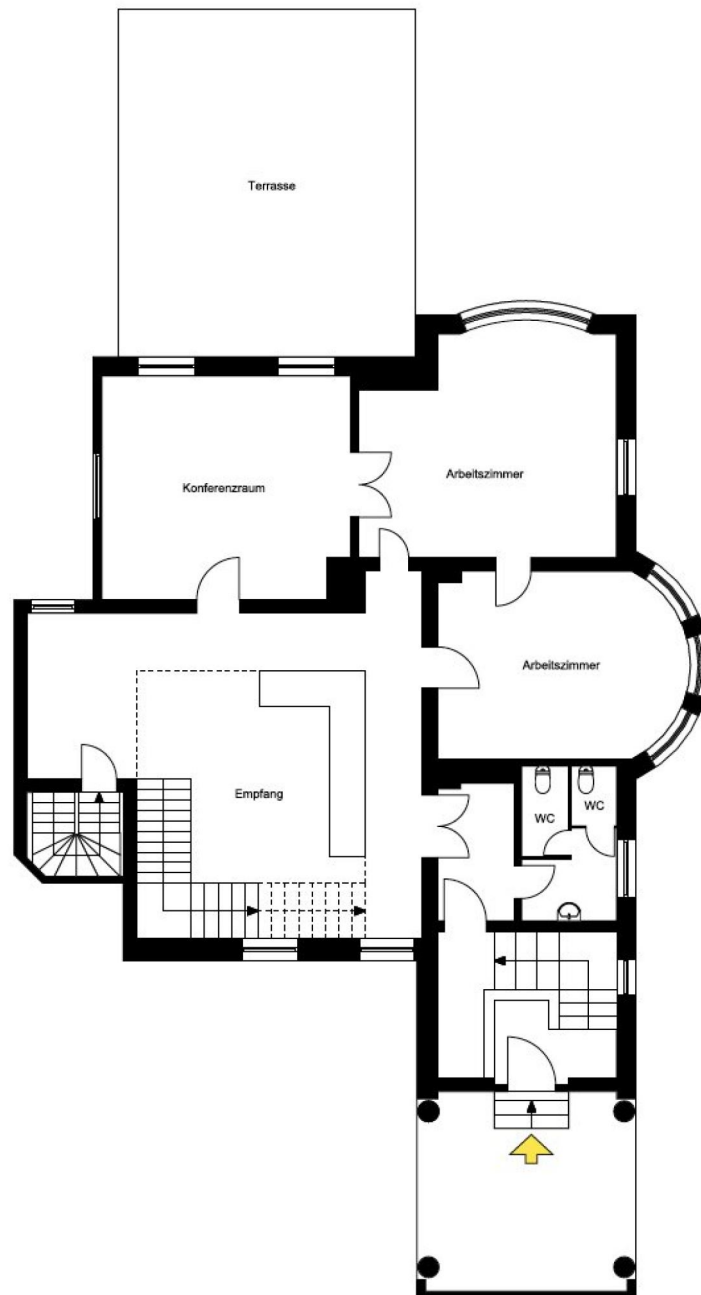




# Grundriss

0 2D

## Erdgeschoss



Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität, gewisse Abweichungen können vorkommen.



# Grundriss

0 3D

## Erdgeschoss



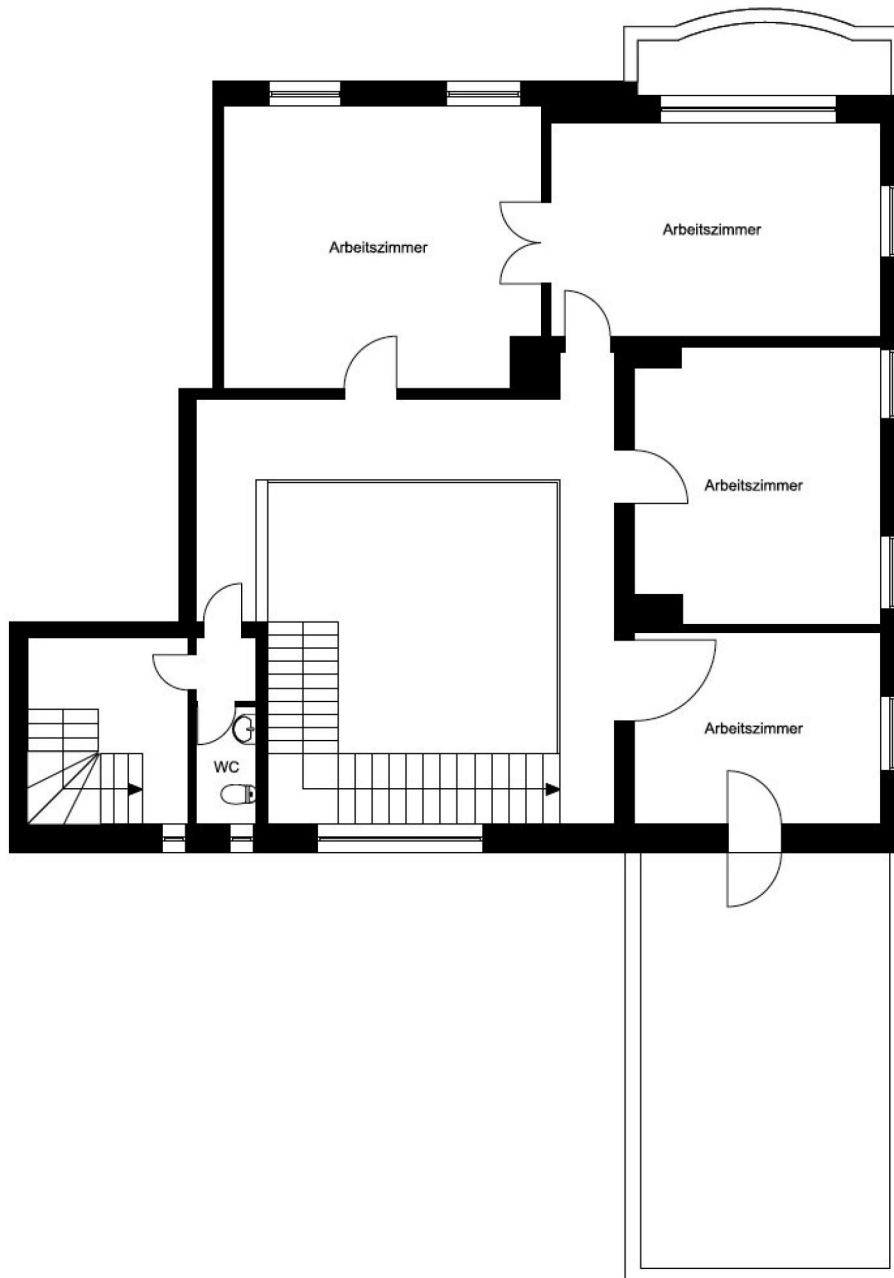
Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Einrichtung und Möblierung sind frei erfunden und das 3D-Modell entspricht nicht der Wirklichkeit.



# Grundriss

1 2D

## Obergeschoss



Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität, gewisse Abweichungen können vorkommen.



# Grundriss

1 3D

## Obergeschoss

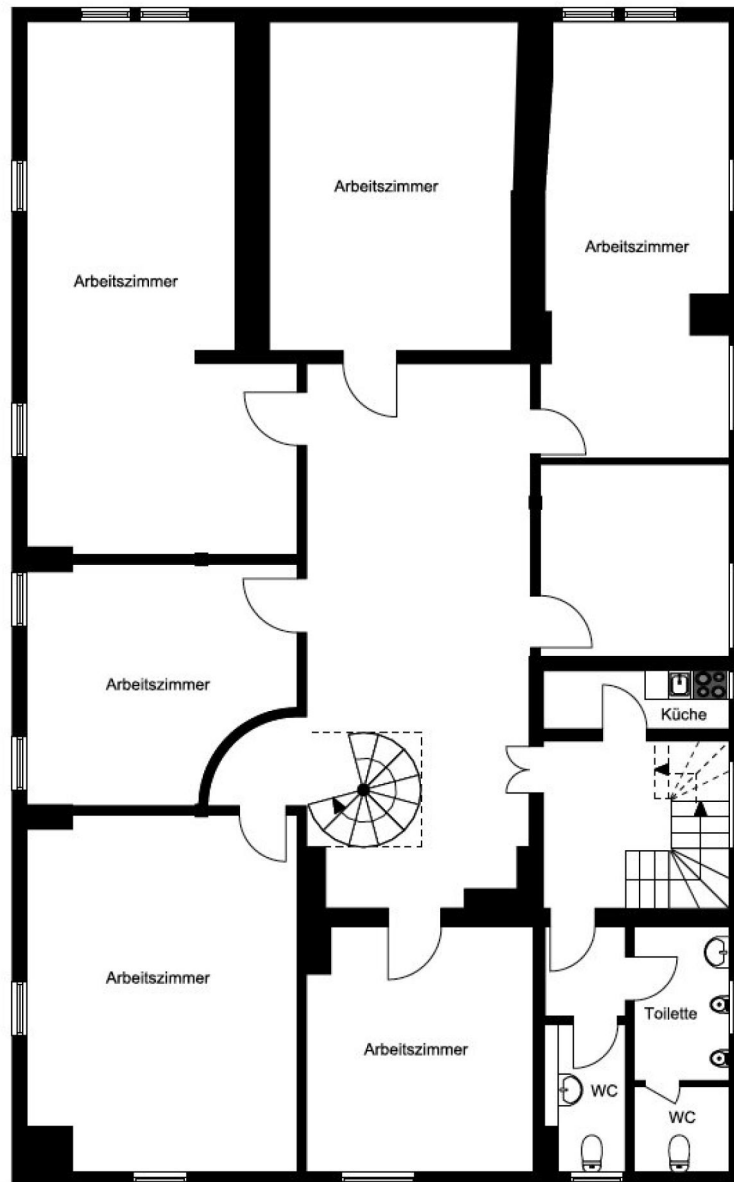


Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Einrichtung und Möblierung sind frei erfunden und das 3D-Modell entspricht nicht der Wirklichkeit.





## 2. Obergeschoss



Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität, gewisse Abweichungen können vorkommen.



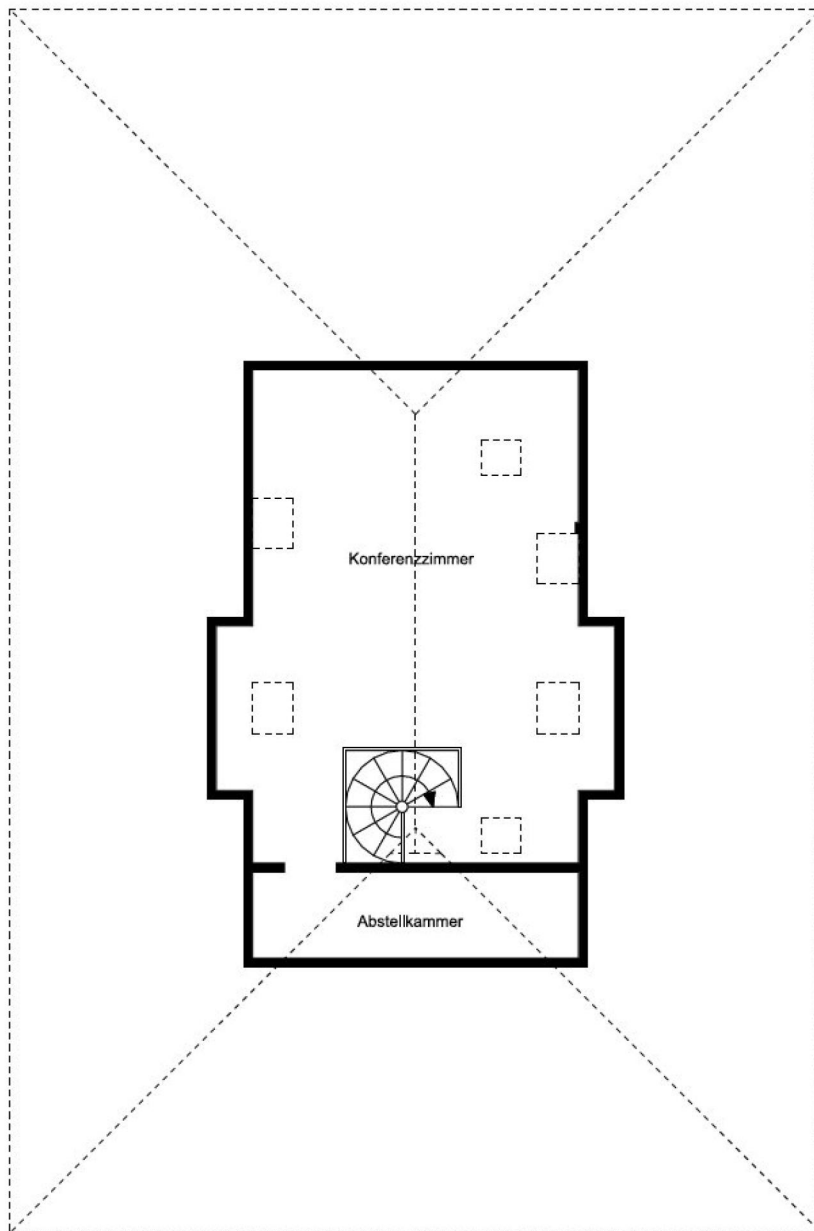
## 2. Obergeschoss



Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Einrichtung und Möblierung sind frei erfunden und das 3D-Modell entspricht nicht der Wirklichkeit.



## Dachgeschoss



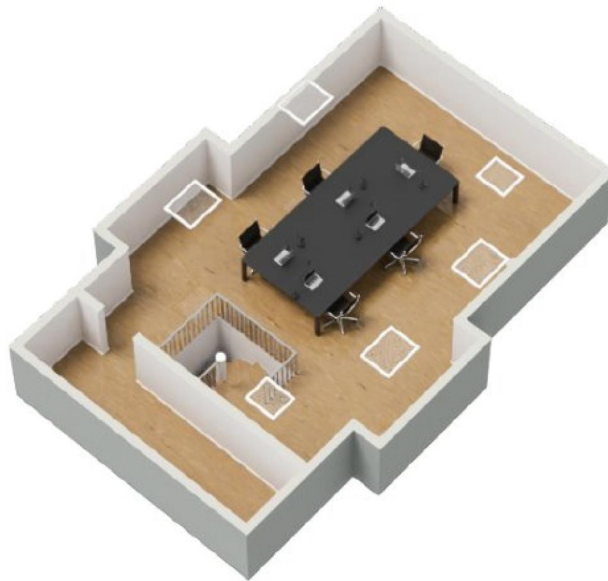
Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität, gewisse Abweichungen können vorkommen.



# Grundriss

3 3D

## Dachgeschoss



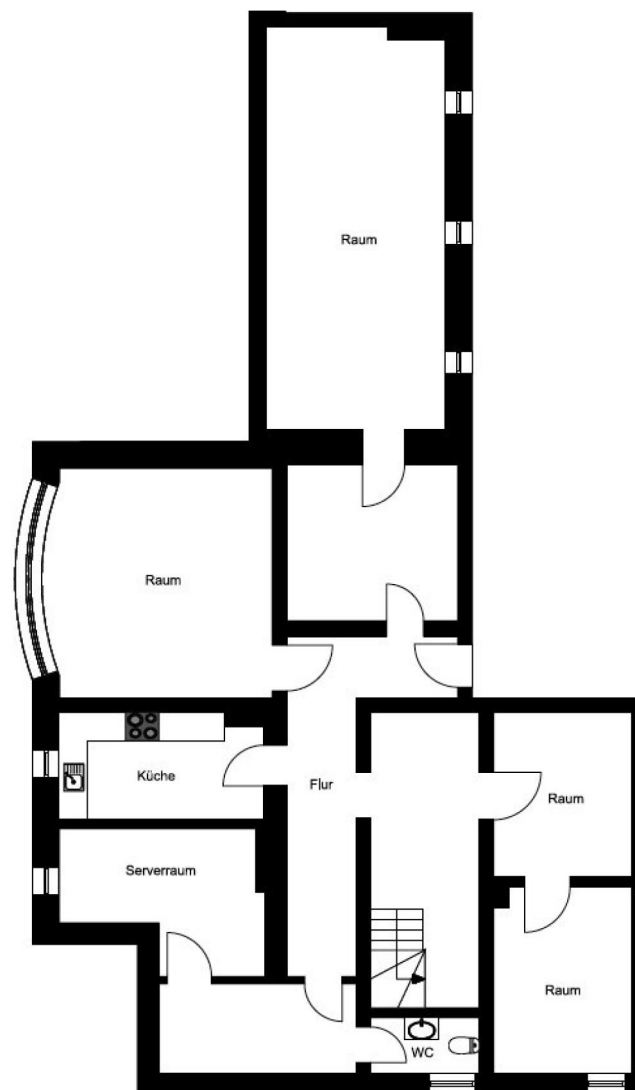
Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Einrichtung und Möblierung sind frei erfunden und das 3D-Modell entspricht nicht der Wirklichkeit.



# Grundriss

-1 ohne HM

## Souterrain



Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität, gewisse Abweichungen können vorkommen.





# Grundriss

-1 3D Souterrain

## Souterrain



Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Einrichtung und Möblierung sind frei erfunden und das 3D-Modell entspricht nicht der Wirklichkeit.

