

# Exposé

## Bürofläche in Dresden

### Großzügiges Büro in Gründerzeitvilla in Dresden / Top-Lage



Objekt-Nr. OM-326740

#### Bürofläche

Vermietung: **1.650 € + NK**

01187 Dresden  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1904	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Büro-/Praxisfläche	111,50 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	250 €	Gesamtfläche	111,50 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	3.500 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gründerzeitvilla bietet auf 111,50m<sup>2</sup> drei helle großzügige Büros (ein Zimmer mit kleinem Balkon), eine komplette Küche/Aufenthaltsraum, einen Abstellraum, einen geräumigen Flur sowie eine Sanitäranlage mit 2 Toiletten und einem Duschbereich.

## Ausstattung

Das Büro ist ab sofort frei! Der Vormieter war ein gewerblicher Nutzer (Beratungs- / Maklerbüro) mit geringer Besucher-Frequenz. Die Neuvermietung erfolgt ebenfalls mit ähnlichem Nutzungsziel. Etablierte Arztpraxen u.a. Gesundheitsdienstleister können die Räume gern als Erweiterung ihres Verwaltungs- und Organisationsbereiches nutzen, sie stehen **n i c h t** als Praxisräume mit einer zwangsläufigen Besucher-/Patientenfrequenz und/oder einem hohen Umbaubedarf zur Verfügung!

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Büro liegt unmittelbar im Einkaufs- und Gastronomie- und Dienstleistungsviertel in einem gehobeneren Dresdner Altstadtgebiet mit zwei Ärztehäusern vis-a-vis sowie der nächste Straßenbahnhaltestelle in 3 Minuten. Die TU Dresden ist fußläufig in 5 Min. erreichbar.

Zum Stadtzentrum bzw. zum Hbf Dresden sind es 3 Haltestellen oder 8 Min. Fahrzeit mit PKW/Fahrrad! Zur nächsten Autobahnanschlußstelle der A4 Frankfurt-Görlitz / A17 Dresden-Prag sind es 6 km ohne Stadtverkehrs-Chaos!

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	80,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	80,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Hauseingangsbereich

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

# Exposé - Galerie

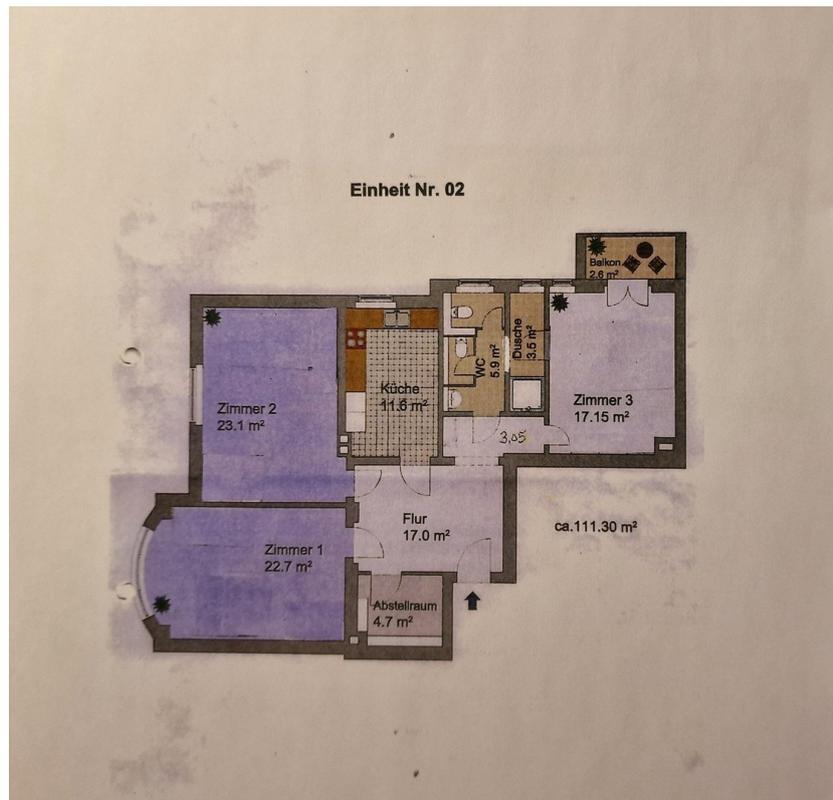


Zimmer 3



Küche/Aufenthaltsraum

# Exposé - Grundrisse



Grundriss