

# Exposé

## Bürofläche in Ihringen (Wasenweiler)

### Repräsentatives Firmengebäude

REPRÄSENTATIVES FIRMENGEBÄUDE AM KAISERSTUHL



**GANZ ODER ETAGENWEISE MIETBAR**  
VIELSEITIG NUTZBAR

- Standort: Ihringen - Wasenweiler
- insgesamt ca. 892m<sup>2</sup> über 3 Etagen
- Bürofläche ca. 669m<sup>2</sup> | 7,50 €/m<sup>2</sup>
- Lager-/Herstellungsräume ca. 223m<sup>2</sup> | 6,00 €/m<sup>2</sup>
- 15 Stellplätze
- Empfangsbereich, Küche & Cafeteria mit Terrasse

**MEHR INFOS**  
+49-173-2790118  
alice.loehr@outlook.de



Objekt-Nr. **OM-328283**

### Bürofläche

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:  
Alice Löhr

79241 Ihringen (Wasenweiler)  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1996	Büro-/Praxisfläche	669,00 m <sup>2</sup>
Etagen	3	Gesamtfläche	892,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Stellplätze	15
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Repräsentatives Firmengebäude (Bürohaus, Ärztehaus etc.) mit Blick auf den Kaiserstuhl (Mietfläche teilbar)

Dieses Gebäude bietet Ihnen alle notwendigen Voraussetzungen, um erfolgreich arbeiten zu können.

Wenn Sie das Gebäude betreten, begrüßt Sie im Erdgeschoss ein schöner, heller Empfang mit Wartebereich für Besucher. Von hier führt eine Wendeltreppe in das Ober- und Untergeschoss. Zusätzlich sind die einzelnen Etagen durch einen Aufzug zu erreichen.

Es gibt Büros, ein Besprechungszimmer sowie einen großen Schulungsraum. Bei Bedarf können kleinere Büros in Gruppenbüros umgewandelt werden.

Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche, eine Cafeteria und eine Terrasse - ein optimaler Aufenthaltsbereich für Ihre Mitarbeiter, um die Pausen in entspannter Atmosphäre zu genießen.

In jedem der Stockwerke befinden sich Damen- und Herrentoiletten, sowie ein behindertengerechtes WC im EG. Das WC im Untergeschoss ist zusätzlich mit einer Dusche ausgestattet.

Im Untergeschoss des Gebäudes befinden sich Werkräume mit Tageslicht. Diese sind u.a. zum Einpacken von Medikamenten zertifiziert, können aber auch als Lagerräume genutzt werden. Des Weiteren gibt es im UG einen von innen und außen zugänglichen Kühlraum, der bei Bedarf angemietet werden kann.

Am Hintereingang gibt es eine Anlieferungsschleuse.

Direkt vor dem Gebäude befinden sich Kundenparkplätze, hinter dem Gebäude steht ein großer Parkplatz für Ihre Mitarbeiter zur Verfügung.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Gebäude mit repräsentativem Image, umgeben von einer malerischen Aussicht sind, dann ist dieses die richtige Wahl.

## Ausstattung

Der Bodenbelag des Erdgeschosses, sowie die Wendeltreppe sind aus Granit.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Ihringen-Wasenweiler, bekannt als einer der sonnenreichsten Orte Deutschlands, liegt westlich von Freiburg im Breisgau, am Südhang des Kaiserstuhls.

Die S-Bahn, welche sowohl nach Freiburg als auch nach Breisach führt, ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Mit der S-Bahn oder auch mit dem Auto, sind Sie in ca. 20 Minuten in Freiburg.

Breisach und den nahegelegenen Grenzübergang nach Frankreich, erreicht man in etwa 15 Minuten mit dem Auto oder der S-Bahn.

Basel, bzw. der Grenzbereich zur Schweiz, ist (über die A5) eine knappe Stunde entfernt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	26,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	70,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Vordere Außenansicht



# Exposé - Galerie



Vordere Außenansicht



Empfang



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Besucherlounge



# Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Cafeteria

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Terrasse



Büro/Flur



# Exposé - Galerie



Schulungsraum



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Großraumbüro



Flur



# Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Besprechungszimmer

# Exposé - Galerie



Kühlraum (im UG)



Anlieferungsschleuse



# Exposé - Galerie



Hintere Außenansicht



Rückansicht/MA-Parkplätze

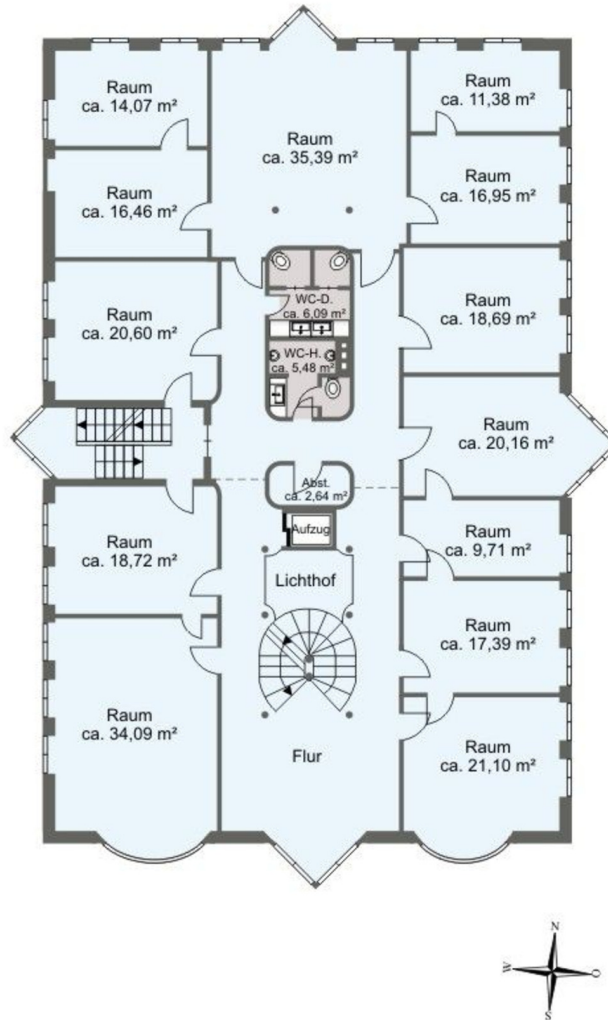
# Exposé - Galerie



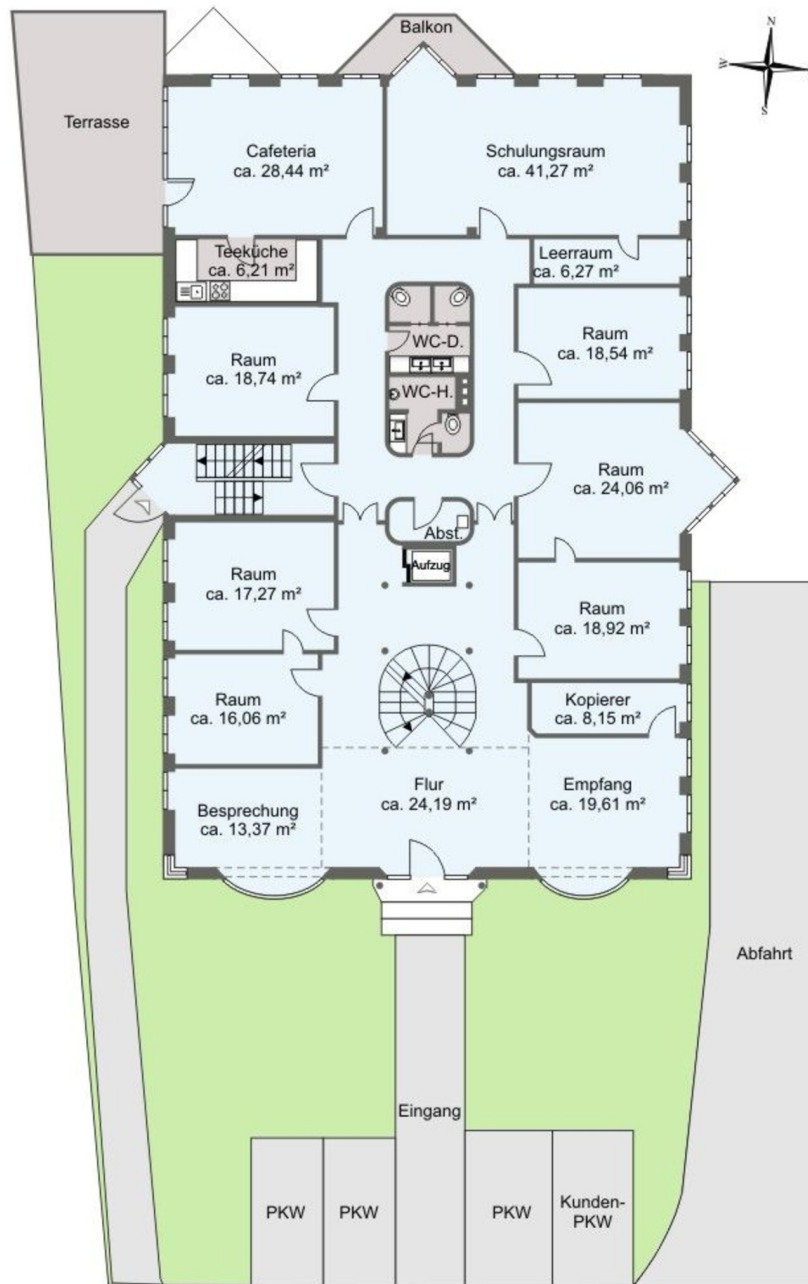
Rückansicht/MA-Parkplätze



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

