

# Exposé

## Bürofläche in Königstein

### Einzigartige, helle Büroeinheit oder Praxis



Objekt-Nr. **OM-328512**

### Bürofläche

Vermietung: **1.750 € + NK**

Ansprechpartner:  
JJ Grundbesitzverwaltung

Limburgerstraße 19  
61462 Königstein  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1900	Etage	1. OG
Etagen	3	Büro-/Praxisfläche	132,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	132,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	5.460 €	Stellplätze	4
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	Neuwertig		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive Gewerbeeinheit befindet sich in der Limburgerstraße 19 in Königstein und bietet auf großzügigen 140 m<sup>2</sup> eine ideale Basis für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Einheit liegt im Erdgeschoss und überzeugt mit großen Fensterfronten, die nicht nur für eine einladende Außenwirkung sorgen, sondern auch für helle und freundliche Räume, in denen sich ein angenehmes Arbeitsumfeld schaffen lässt. Sämtliche Versorgungsanschlüsse sind vorhanden, sodass die Räumlichkeiten flexibel und bedarfsgerecht genutzt werden können.

Ein weiterer Pluspunkt ist die hervorragende Parkplatzsituation: Stellplätze stehen direkt vor Ort zur Verfügung und erleichtern sowohl Kunden als auch Mitarbeitern den Zugang. Diese können optional angemietet werden.

Ob Büro, Praxis oder Geschäftsräume – diese Einheit bietet die perfekte Grundlage für Ihre Geschäftsidee in einer begehrten Lage.

Im Untergeschoss stehen zudem optional weitere Räume zur Verfügung.

## Ausstattung

Der Glasfaserausbau ist von der Telekom für dieses Jahr geplant.

Die Zentralheizung ist 2023 komplett erneuert worden.

Es ist eine Netzwerkverkabelung vorhanden, die in einem Serverschrank endet.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Schränke sind in der Miete enthalten.

Die übrige Büroausstattung kann auf Wunsch vom Vormieter übernommen werden.

## Lage

Die Gewerbeeinheit liegt in einer zentralen und gut erreichbaren Lage in Königstein. Die Limburgerstraße ist eine stark frequentierte Straße, die sowohl von Fußgängern als auch von Autofahrern gut wahrgenommen wird – ideal für Unternehmen, die auf Sichtbarkeit setzen. Königstein im Taunus ist eine der begehrtesten und wirtschaftsstärksten Regionen im Rhein-Main-Gebiet und bietet eine erstklassige Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Anbindung an umliegende Städte wie Frankfurt oder Wiesbaden ist ausgezeichnet.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Eingang

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Flur



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



WC 1



WC 2

# Exposé - Galerie



Schrank



# Exposé - Galerie



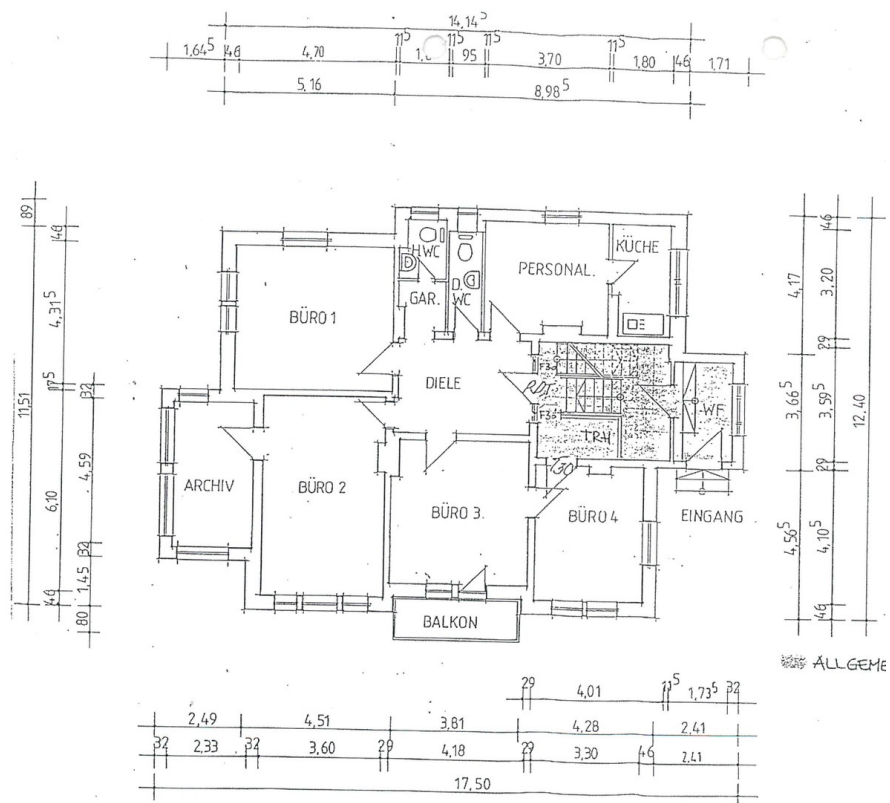
Schrank

## Bestellen Sie jetzt Ihren Glasfaser-Anschluss

Wenn Sie heute bestellen, wird der Glasfaser-Ausbau an Ihrer Adresse voraussichtlich im Zeitraum **von Anfang März bis Ende September** erfolgen. Bis dahin können Sie einen verfügbaren DSL-Tarif hinzubuchen.

[Zu den Produkten](#)

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

ALLGEME