

# Neu sanierte Gewerbeeinheit — Bayreuth St. Georgen

95448 Bayreuth, Büro/Praxis zur Miete

Objekt ID: 00181-26.G1



Zimmer: 1 - Kaltmiete: 782,86 EUR



## Neu sanierte Gewerbeeinheit — Bayreuth St. Georgen

Objekt ID	00181-26.G1
Objekttyp	Büro/Praxis
Adresse	95448 Bayreuth
Etage	EG
Etagen im Haus	3
Bürofläche ca.	53,99 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Badezimmer	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2023
Letzte Modernisierung	08-2023
Zustand	Erstbezug
Verfügbar ab	01.10.2023
Ausstattung / Merkmale	Denkmalgeschützt, Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Neubau, Parkettboden
Mieterprovision (gewerblich)	PROVISIONSFREI
Kaltmiete	782,86 EUR
Nebenkosten	188,97 EUR
Warmmiete	971,83 EUR (Heizkosten enthalten)



## Objektbeschreibung

Diese großzügige Fläche bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung, sei es als Büro oder Praxis.

Beim Betreten der Gewerbeeinheit werden Sie von einem einladenden Eingangsbereich mit einer Vorraumfläche von ca. 7,45 m<sup>2</sup> empfangen. Von hier aus gelangen Sie bequem zu den verschiedenen Räumen, die Ihnen zur Verfügung stehen.

Der Hauptraum erstreckt sich über eine Fläche von ca. 20,77 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz für die Hauptaktivitäten Ihrer gewerblichen Tätigkeit. Ob als Büroarbeitsplatz oder als Behandlungsraum – hier haben Sie genügend Raum, um Ihren Geschäftsbetrieb optimal zu gestalten.

Nebenan befindet sich die Teeküche, welche die Fläche mit weiteren ca. 8,73 m<sup>2</sup> ergänzt und Ihnen zusätzlichen Platz bietet.

Die Gewerbeeinheit verfügt zudem über ein geräumiges Bad und einen Flur mit einer Gesamtfläche von ca. 3,93 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus steht Ihnen ein separates Bad für Damen und Herren zur Verfügung, welches ca. 9,16 m<sup>2</sup> umfasst. Ein Duschaum von ca. 3,95 m<sup>2</sup> bietet Ihnen zusätzlichen Komfort.

Ein besonderes Highlight dieser Gewerbeeinheit sind die neu verlegten Parkettböden in allen Räumen. Diese verleihen der Fläche einen hochwertigen und professionellen Eindruck, der Ihren Kunden und Mitarbeitern gegenüber repräsentativ wirkt.

Ein weiterer Vorteil dieser Gewerbeeinheit ist ihre zentrale und verkehrsgünstige Lage in St. Georgen. Dies bietet Ihnen eine gute Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter und sorgt für eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

## Ausstattung

- WC Damen/Herren
- Bad mit Dusche
- Einbauküche
- hochwertige Parkettböden
- Hausmeister
- uvm.

## Sonstiges

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, ein Energieausweis ist daher nicht erforderlich.

Weitere Informationen erhalten Sie von Ihrem Ansprechpartner.



# Lage

Das Haus liegt in einer sehr begehrten Lage im Stadtteil St. Georgen. Die Nähe zum ehemaligen Gelände der Landesgartenschau ist gegeben, nur ca. 10 Gehminuten entfernt. Dort erwartet Sie eine einzigartige Gartenlandschaft mit einem See und dem Roten Main. Verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten sowie die nächste Bushaltestelle sind unmittelbar in der Nähe.

Entfernungen:

Zentrum: ca. 15 Gehminuten

Universität: ca. 5 Autominuten ca. 15 Fahrradminuten

Bäcker: ca. 8 Gehminuten

Metzger: ca. 3 Autominuten

Lebensmittel: ca. 8 Gehminuten





Gew. Raum



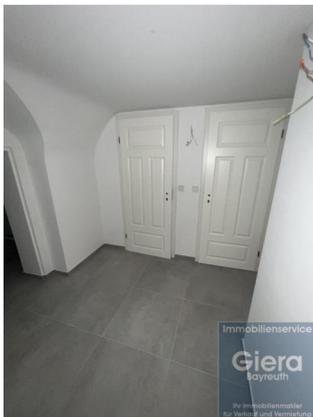
Küche



Gew. Raum



Flur



WC Damen - Herren



WC Damen





Dusche



Dusche



Diele



# Grundriss

## Grundriss Gewerbe



**# 00362-26.G1 Gewerbe**  
ImmobilienService Giera, Bayreuth  
Tel.: 0921 150 911 20  
Plan- Maßangaben ohne Gewähr

