

Waldshut-Tiengen

# Gehobenes Gewerbeobjekt mit individuellen Möglichkeiten

Objektnummer: 24090029\_1



MIETPREIS: 1.120 EUR

Objektnummer: 24090029\_1 - 79761 Waldshut-Tiengen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24090029\_1 - 79761 Waldshut-Tiengen

## Auf einen Blick

|              |                                   |
|--------------|-----------------------------------|
| Objektnummer | 24090029_1                        |
| Baujahr      | 1968                              |
| Stellplatz   | 40 x Freiplatz, 40<br>EUR (Miete) |

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Mietpreis                     | 1.120 EUR  |
| Büro/Praxen                   | Bürofläche |
| Gesamtfläche                  | ca. 80 m²  |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2024       |
| Zustand der<br>Immobilie      | saniert    |
| Bauweise                      | Massiv     |
| Ausstattung                   | Terrasse   |

Objektnummer: 24090029\_1 - 79761 Waldshut-Tiengen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |                            |                                |                |
|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------|
| Wesentlicher<br>Energieträger | Luft/Wasser-<br>Wärmepumpe | Energieausweis                 | Bedarfsausweis |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 18.02.2035                 | Baujahr laut<br>Energieausweis | 1968           |

Objektnummer: 24090029\_1 - 79761 Waldshut-Tiengen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24090029\_1 - 79761 Waldshut-Tiengen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24090029\_1 - 79761 Waldshut-Tiengen

## Ein erster Eindruck

Das Büro- und Praxisgebäude befindet sich in einer zentralen Lage und wurde erst kürzlich komplett modernisiert. Die Räumlichkeiten stehen nach der Sanierung zum Erstbezug bereit und bietet hochwertige Ausstattung für anspruchsvolle Mieter. Die vielseitige „Open Space“ Räumlichkeit eignet sich perfekt als hochwertige Büro- oder Praxisräume. Der offene und lichtdurchflutete Großraum überzeugt mit einer ansprechenden Materialisierung und sorgt für eine optimale Arbeitsatmosphäre. Mit einer Gesamtmietfläche von etwa 80 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für individuelle Raumgestaltung nach Absprache. Das langfristige Mietmodell ermöglicht ein nachhaltiges Geschäftsmodell und bietet die Möglichkeit zur langfristigen und fairen Nutzung der Räumlichkeiten. Die Immobilie verfügt über eine Einbauküche sowie eine schöne Terrasse. Die funktionale Gebäudetechnik umfasst eine intelligente Klimatisierung und eine moderne EDV-Infrastruktur. Dieses Objekt ist top geeignet für hochwertiges Gewerbe und bietet beste Voraussetzungen für erfolgreiche Geschäfte. Die Mietflächen können nach Absprache angemietet werden und bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Der Mietpreis für diese gehobene Immobilie beträgt 1.120 € Kaltmiete pro Monat. Interessenten sind eingeladen, sich von der modernen Ausstattung und der vielseitigen Nutzungsmöglichkeit dieser Büro- und Praxisfläche selbst zu überzeugen. Auf der unteren Ebene befinden sich zwei weitere Einheit, die zur Vermietung steht. Bei Bedarf können diese zusammen angemietet werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den attraktiven Vorzügen dieser Immobilie begeistern. Energieausweis in Erstellung; liegt zur Besichtigung vor.

Objektnummer: 24090029\_1 - 79761 Waldshut-Tiengen

## Ausstattung und Details

Sie sind auf der Suche nach repräsentativen und modernen Büro- oder Praxisräumen?

- \* Vielseitige „Open Space“ Räumlichkeit, perfekt als Büro oder Praxis zu nutzen
- \* Offener und lichtdurchfluteter Großraum mit ansprechender Materialisierung
- \* Langfristige Mietmodelle für nachhaltige Geschäftsmodelle
- \* Schöne Terrasse für erholsame Pausen oder Meetings
- \* Mietfläche total ca. 80 m<sup>2</sup>, individuelle Raumgestaltung nach Absprache möglich
- \* Ideal geeignet für Büro-, Praxis-, sowie für hochwertige Dienstleistungen
- \* Funktionale Gebäudetechnik bestehend aus Fußbodenheizung mit Kühlfunktion sowie einer modernen EDV-Infrastruktur
- \* über 40 Freistellplätze möglich, inklusive 4 E-Ladesäulen zum Mitbenutzen
- \* beste Anbindung in alle Verkehrsrichtungen, Nähe Zoll und Autobahnanschluss
- \* Verfügbarkeit: Die Mietflächen können nach Absprache angemietet werden
- \* Mietpreis: 1.120 € Kaltmiete

Energieausweis in Erstellung; liegt zur Besichtigung vor.

Objektnummer: 24090029\_1 - 79761 Waldshut-Tiengen

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einem strategisch günstigen und hervorragend angebundenen Geschäftsviertel. Die zentrale Lage in Waldshut-Tiengen bietet Unternehmen eine ideale Ausgangsbasis für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit. Die Anbindung an das Verkehrsnetz ist ausgezeichnet: Die Autobahnen A81 und A98 sind in kurzer Zeit erreichbar, wodurch eine schnelle Verbindung zu den benachbarten Städten sowie zu wichtigen Wirtschaftsregionen im Südwesten Deutschlands und der Schweiz gewährleistet ist. Die Umgebung zeichnet sich durch eine Vielzahl an gewerblichen und industriellen Unternehmen aus, die den Standort zu einem dynamischen Wirtschaftsknoten machen. In unmittelbarer Nähe finden sich sowohl mittelständische Unternehmen als auch internationale Firmen. Die Infrastruktur vor Ort ist ebenfalls auf die Bedürfnisse von Geschäftsreisenden und Unternehmen ausgerichtet: Zahlreiche Hotels, Restaurants und Dienstleistungsunternehmen bieten eine hohe Lebensqualität und erleichtern den Alltag für Ihre Mitarbeiter und Kunden. Die Region ist zudem bekannt für ihre hohe Innovationskraft und ein gut ausgebildetes Fachkräftepotenzial, was sie zu einem attraktiven Standort für Unternehmen aller Branchen macht. Für Unternehmen, die sowohl von der Nähe zur Schweiz als auch von der hohen Lebensqualität in der Region profitieren möchten, stellt dieser Standort eine exzellente Wahl dar. Sie genießen die Vorzüge einer zentralen, gut erreichbaren Lage mit direkter Anbindung an wichtige Wirtschaftsachsen und gleichzeitig die Ruhe und Natur des Hochrheins.

Objektnummer: 24090029\_1 - 79761 Waldshut-Tiengen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.2.2035. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 15.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt 6.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Objektnummer: 24090029\_1 - 79761 Waldshut-Tiengen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Fee Kißling & Patric Widmer

---

Haagener Straße 1 Lörrach  
E-Mail: [loerrach@von-poll.com](mailto:loerrach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)