

# Zwei Büroeinheiten (200m<sup>2</sup>/235m<sup>2</sup>) – Innenstadt/Barrierefrei/ Parkplätze/Provisionsfrei

95444 Bayreuth, Bürohaus zur Miete

Objekt ID: T0026\_15.VM



Bürofläche ca.: **200,33 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **200,33 m<sup>2</sup>**



## Zwei Büroeinheiten (200m<sup>2</sup>/235m<sup>2</sup>) – Innenstadt/Barrierefrei/ Parkplätze/Provisionsfrei

Objekt ID	T0026_15.VM
Objekttypen	Büro/Praxis, Bürohaus
Adresse	95444 Bayreuth
Lage	Stadtzentrum
Etage	5
Etagen im Haus	6
Bürofläche ca.	200,33 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	200,33 m <sup>2</sup>
Büroteilfläche ca.	200,33 m <sup>2</sup>
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Baujahr	1970
Zustand	nach Vereinbarung
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz
Preis	auf Anfrage



## Objektbeschreibung

Sie suchen nach neuen Räumlichkeiten für Ihr Büro- oder Praxisfläche? Idealerweise im Stadtzentrum, modern, hell, mit dem perfekten Grundriss, genau nach Ihrem Raumbedarf geplant?

Mit unserem Immobilienangebot in der Telemannstraße erhalten Sie die einmalige Gelegenheit, moderne attraktive Gewerbeflächen zu mieten, die exklusiv nach Ihren Vorgaben gestaltet werden. Das Wohn-/Geschäftshaus im Stadtzentrum wurde in den letzten Jahren umfangreich modernisiert und bietet großzügige lichtdurchflutete Büroräume. Das Gebäude verfügt über eine eigene Tiefgarage und im Außenbereich über eine große Anzahl an Stellplätzen. Alle Etagen im Haus sind barrierefrei erreichbar - besonders für Rollstuhlfahrer wurde der Hauseingang mit einer Rampe und einem Lift ausgestattet.

Folgende Bereiche können komplett nach Ihrem Raumbedarf ausgebaut werden:

- Bei Bedarf kann die gesamte Raumaufteilung verändert werden
- Die gesamte Einheit erhält einen Bodenbelag nach Mieterwunsch
- Bei Bedarf Schaffung neuer Sanitärer Anlagen für D/H - Position flexibel

Derzeit stehen folgende Flächen zur Vermietung:

- 5. Obergeschoss - ca. 200,33 m<sup>2</sup>
- 6. Obergeschoss - ca. 233,75 m<sup>2</sup>

Stellplätze können im Außenbereich als auch in der Tiefgarage angemietet werden - Anzahl der Stellplätze je nach Verfügbarkeit. Für Besucher des Hauses stehen in direkter Umgebung eine Vielzahl an öffentlichen Stellplätzen zur Verfügung.

Für einen Besichtigungstermin stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung. Bitte kontaktieren Sie uns.

## Ausstattung

Da es sich um einen Erstbezug nach Modernisierung handelt, ist die Ausstattung frei wählbar.

- Raumaufteilung: nach Mieterwunsch
- Bodenbelag: nach Mieterwunsch
- EDV-Verkabelung: über Bodentanks, nach Vereinbarung
- Beleuchtung: nach Mieterwunsch
- Kühlung/ Lüftung: nach Vereinbarung
- Sanitäre Anlagen - nach Vereinbarung

- + Hauseingang modern, repräsentativ und rollstuhlgerecht
- + Personenaufzug
- + flexible Raumteilung
- + große Fenster
- + helle Räume mit viel Tageslicht



- + Hohlraumboden mit Bodeneinbautanks
- + elektrisch betriebene Außenjalousien
- + aktuell 1 WC 5. OG
- + aktuell D/H WCs 6. OG
- + Außenstellplätze
- + Tiefgarage

## Sonstiges

MAKLERPROVISION  
Provisionsfrei für den Mieter

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	14.09.2020
Gültig bis	14.09.2030
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1970
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Endenergieverbrauch	140,60 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	E





## Lage

Die Telemannstraße ist zentral gelegen und aus allen Richtungen der Stadt perfekt zu erreichen. Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in sehr guter Sichtlage.

- Kurze Wege in die Innenstadt und der Fußgängerzone, 3 Minuten
- Sehr gute Anbindung an öffentlichen Verkehrsmitteln, nächste Bushaltestelle in 100 Meter Entfernung
- Sehr gute Verkehrsanbindung an die A9, 5 Minuten über die Nürnberger Straße
- Verschiedenste öffentliche Parkplätze in der direkten Umgebung, z.B. Parkhaus "Oberfrankenhalle" für Tages- und Dauerparkplätze





Vermietet



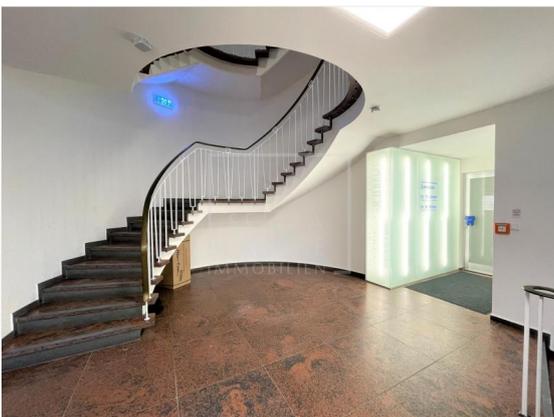
Außenansicht



Gebäude, Parkplätze



Aufzug



Treppenhaus



Büroeingang 5.OG





Büro 5.OG



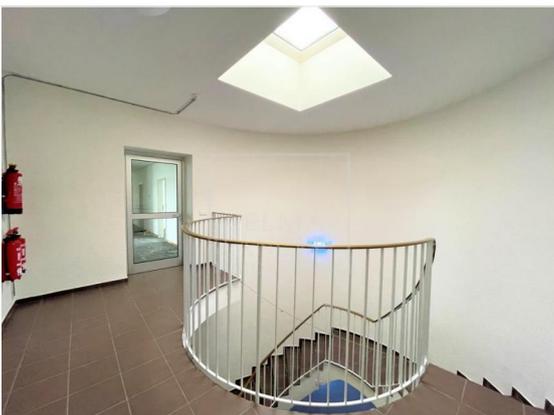
Büro 5.OG



Büro 5.OG



Büro 5.OG



Büroeingang 6.OG



Büro 6.OG





Büro 6.OG



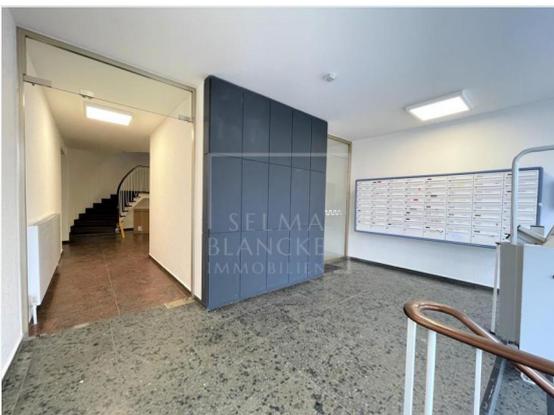
Büro 6.OG



Büro 6.OG



Büro 6.OG



Treppenhaus



Rollstuhlgerechter Hauseingang





Makrolage



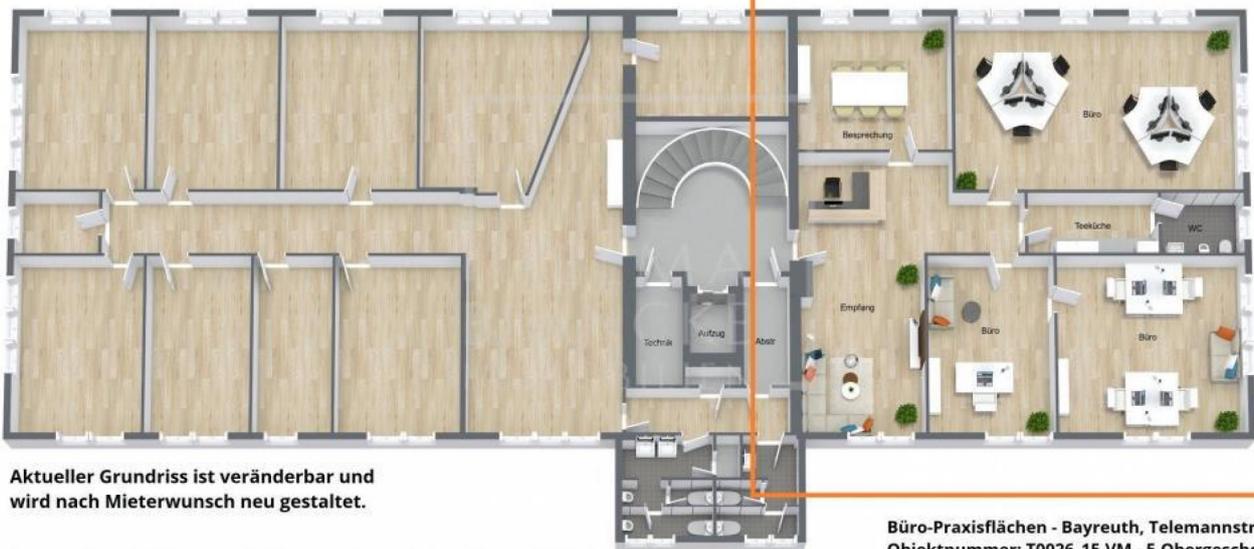
Mikrolage



# Grundriss

Grundrissplan 5.OG

## 5.OG - aktuelle Raumaufteilung



**Aktueller Grundriss ist veränderbar und wird nach Mieterwunsch neu gestaltet.**

**Büro-Praxisflächen - Bayreuth, Telemannstraße**  
**Objektnummer: T0026\_15.VM - 5.Obergeschoss**  
Plan nicht maßstabsgerecht - für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen.



# Grundriss

Grundrissplan 6.OG

## 6.OG - aktuelle Raumaufteilung



**Büro-/Praxisflächen - Bayreuth, Telemannstraße**  
**Objektnummer T0026\_16.VM, 6.Obergeschoss**  
Plan nicht maßstabsgerecht - Für die Richtigkeit der  
Angaben wird keine Gewähr übernommen.

**Aktueller Grundriss ist veränderbar  
und wird nach Mieterwunsch neu  
gestaltet.**

