

974 m² helle repräsentative Büroräume im Büro 1, Immobilienpark Nord, Großostheim/Aschaffenburg

- **Ihre Chance – wir verschönern das Gebäude und können Ihre Wünsche berücksichtigen**
- Funktionelle, helle und freundliche Büros zu günstigen Mietkonditionen
- Umfangreiche Parkplätze an den Büros
- Optimale Verkehrsanbindung durch das Autobahn- und Schnellstraßennetz vor Ort
- Öffentliche Verkehrsanbindung in 500 m Entfernung am IndustrieHandelsPark Süd
- Videoüberwachung am Parkeingang, eingezäunte Parkanlage
- Umfangreicher Facilityservice durch die erfolgreiche Immobilienmanagementgesellschaft WIDEFLEX – www.wideflex.de
- optional mit Klimaanlage
- neues Fassadenfarbkonzept
- Erneuerung der Heizungsleitungen und Optimierung des Heizsystems
- Renovierung aller Sanitärräume
- neue PVC-Plankenböden in Holzoptik
- Verbesserung der Eingangssituation

Im Auftrag des Eigentümers bieten wir freibleibend an:

I. Infrastruktur

Standort:

Der Immobilienpark Nord liegt am Ortsrand von Großostheim bei Aschaffenburg. Die hochwertigen Bürogebäudekomplexe bieten viel Grünfläche in ländlicher Umgebung. Nahegelegene optimale Einkaufsbedingungen (Supermärkte, Bekleidung, Lebensmittel, Restaurants). Die Büroflächen liegen zentral an den schnellen Rhein-Main-Autobahnverbindungen. Die Immobilienparks befinden sich am 4-spurigen Autobahnzubringer B469 zur Autobahn A3 Frankfurt – Würzburg, A45 Dortmund – Aschaffenburg und A66 Frankfurt – Fulda und werden über die kurzen Ortsumgehungsstraßen von Großostheim schnell angefahren. Ein großer Vorteil der Immobilienparks liegt an diesen schnellen Autobahnknotenpunkten, nahe den Ballungsgebieten Frankfurt, Darmstadt, Würzburg. Flexible Routen ermöglichen auch die Umfahrung von Staus.

Die hervorragende Infrastruktur bei den Parks bietet eine hohe Lebensqualität. Die Entfernung zur Stadt Aschaffenburg und dem ICE-Bahnhof beträgt ca. 8 km. PKW-Fahrtzeit zum Rhein-Main-Airport bzw. City Frankfurt ca. 30 Minuten. Entfernung Regionalflugplatz Aschaffenburg EDFC ca. 1 km, ca. 5

Minuten. Busverbindung: Omnibusse für Aschaffenburg und Umgebung halten direkt am Haupttor des Süd Parks im 30-Minuten-Takt.

Großostheim liegt in landschaftlich schöner Gegend in der Main-Ebene zwischen Odenwald und Spessart. Bereits nach 15 km erreichen Sie Luftkurorte. Bekannt ist der Ort auch durch seine Biere der Eder Brauerei mit u. a. leckerem Schlappeseppel Bier und als Weinanbauort mit den Sorten Müller Thurgau und Bacchus in den berühmten Bocksbeuteln.

Aschaffenburg ist eine Hochschulstadt. Durch das Ballungszentrum bietet der Arbeitsmarkt qualifiziertes Personal bei günstigeren Lohn- und Gehaltsstrukturen.

Privathäuser und Wohnungen rund um Großostheim, bietet der Wohnungsmarkt zur Miete oder Kauf, zu sehr interessanten Konditionen.

Im Umkreis von 10 km sind bereits folgende Logistikdienstleister bzw. Großfirmen angesiedelt: DPD, Headquarter Office Depot, Headquarter GLS, Hennes & Mauritz, Kühne & Nagel, Linde, DSV, Takata Petri, DKS, Das Depot, Ciba Vision, WIKA Alexander Wiegand, Reis Robotics.

II. Büro- und Verwaltungsgebäude 1

Freistehendes, modernes, dreigeschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude, Länge 30,25 m, Breite 12,75 m, Geschosshöhe 2,60/3,00 m, mit PKW-Parkplätzen. Das Gebäude wird in 2016 neu renoviert. **Die Büros sind teilbar und etagenweise anmietbar.**

Erdgeschoss:	1 Büroraum à 25 m ² , 4 Büroräume á 23 m ² , 2 Großraumbüros à 35 m ² , Archiv, 2 Toilettenanlagen mit je 2 WC`s, Teeküche und Foyer	327 m ²
I. Obergeschoss:	6 Büroräume à 25 m ² , 2 Großraumbüros à 35 m ² , Archiv, 2 Toilettenanlagen mit je 2 WC`s, Teeküche und Foyer	323 m ²
II. Obergeschoss:	6 Büroräume à 25 m ² , 2 Großraumbüros à 35 m ² , Archiv, 2 Toilettenanlagen mit je 2 WC`s, Teeküche und Foyer	<u>324 m²</u>
		<u>974 m²</u>

Bei längerfristiger Anmietung ist auch innerhalb eines Geschosses eine Staffelung der Mietfläche möglich. Bitte sprechen Sie uns diesbezüglich an.

Moderne Büroräume für optimale Arbeitsabläufe:

- Optisch ansprechendes, helles Bürogebäude, mit neuem Farbkonzept.
- Isolierverglaste Alu-Dreh-/Kippfenster für individuelle Lüftung.
- Sonnenschutzanlage mit hellen, elektr. Außenraffstores.
- Geschossdecke: Tragfähigkeit 350 kg/m²; Zimmerhöhe: 2,60/3 m.
- Robuster, neue PVC-Plankenboden in Holzoptik.
- Weiße Edelholztüren mit verglastem Lichtausschnitt zur energiesparenden Tageslichtausnutzung.
- Teilweise **schallabsorbierende Akustikdecken**, Wände weiß gestrichen.
- Alle Räumlichkeiten komplett mit Beleuchtung ausgestattet.
- Durchgehende Kabelkanäle für **schnelle Installation der Kommunikations- und Datenvernetzungen**.
- Praktische neu renovierte Teeküche und Aufenthaltsraum mit allen erforderlichen Küchenanschlüssen je Büroetage.

- Je Büroetage neue renovierte Damen-/Herren-WC-Anlagen.

Eingangsanlage/Treppenhaus:

- Freundliche, repräsentative Eingangsanlage mit hochwertigem, widerstandsfähigem Marmorboden.
- Helles Treppenhaus.

III. Parkplätze und Freiflächen

PKW-Parkplätze:

Asphaltierte, markierte PKW-Parkplätze, ca. 10 Stück. Weitere Parkplätze auf Anfrage.

Grünflächen:

Der IndustrieHandelsPark Nord bietet große Grünflächen mit Blumenschmuck, Gehölzen sowie Ruhebänke, Fahrradständer und „Raucherecken“.

IV. Vertragsdauer / Mietpreise / Nebenkosten

Bezugstermin: I. bzw. II. Quartal 2016 oder nach Absprache

Vertragsdauer: Nach Absprache

Parkplätze auf Anfrage.

Alle Preise verstehen sich zzgl. gesetzlicher MwSt.

Mietpreise:

Bitte beachten Sie, diese **Mietpreise sind Richtpreise**, gerne erstellen wir Ihr **persönliches Angebot**. Dieses richtet sich sowohl nach der **von Ihnen gewünschten Mietvertragslaufzeit** als auch **nach Ihren individuellen Ausstattungswünschen**.

Nebenkosten:

Zu den o.g. Mietpreisen kommen zur Zeit die folgenden Betriebs- und Nebenkosten hinzu:

- a) Außenanlage/Gemeinschaftsfläche: In o.g. Satz ist der komplette Winterdienst durch eigenes Vorort-Personal, die Pflege und Unterhaltung der ansprechenden Grün- und Außenanlagen, maschinelle und manuelle Reinigung der Außenanlagen/Straßen sowie eine in Bezug auf Sicherheit relevante ordnungsgemäße Diebstahlschutzbeleuchtung, etc. beinhaltet.
- b) Bewachung: O.g. Wert beinhaltet eine 24-h-Videoüberwachung des Objekts, wobei die Kameraaufnahme in Echtzeit auf die ca. 500 m entfernte ständig besetzte Wach- und Pförtnerstelle des IndustrieHandelsParks Süd übertragen wird. Zusätzlich erfolgt eine Aufzeichnung der Videoaufnahmen auf Festplatte für die Dauer von jeweils 8 Tagen.

Hinzu kommen noch die verbrauchs- bzw. nutzungsabhängigen Nebenkosten wie Heizung, Stromverbrauch und die Gebühren für Wasser/Kanal.

Gewerbesteuer:

Der Gewerbesteuerhebesatz der Gemeinde Großostheim beträgt derzeit: 350 %.

Facilityservice:

Wünschen Sie hausmeisterliche Betreuung?

Gerne bieten wir Ihnen ein Servicepaket an. Unser hauseigenes Servicepersonal steht mit gelernten Elektrikern und Universalhandwerkern sogar mit 24-Stunden-Bereitschaft zur Verfügung.

Im Rahmen des Facilityservices bieten wir Ihnen auf Wunsch ein umfassendes Servicepaket an (z.B. Planungen, technische Ausführungen, Installationen, Umbaumaßnahmen nach Kundenwunsch, Unterhaltsreinigung, Fensterreinigung, etc.).

Eigentümer:

Conrad Deines GmbH, 63762 Großostheim, Stockstädter Straße 19

Weitere interessante Mietobjekte:

WIDEFLEX bietet moderne Lagerhallen, attraktive Büros, Supermärkte und ein Geschäftshaus in der City-Lage von Aschaffenburg. Fragen Sie einfach nach, Sie erhalten sofort die gewünschten Exposés.

Haben Sie weitere Fragen? Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung.

WIDEFLEX GmbH

Immobilienmanagement

Stockstädter Straße 19 • 63762 Großostheim

Telefon: 0 60 26 / 97 47-0 • Telefax: 0 60 26 / 97 47-40

info@wideflex.de • www.wideflex.de

Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der darin enthaltenen Angaben wird keine Haftung übernommen. Aus dem Exposé kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden.