

867 m² moderne, helle und klimatisierte Premium-Büroräume im Büro 3, Immobilienpark Nord, Großostheim



- **Hochwertig gebaut zu Top-Mietpreisen**
- Inklusive der kompletten Beleuchtung
- Flexibel teilbar und etagenweise anmietbar
- Mit Konferenz- und Schulungsräumen
- Neu renoviert und klimatisiert
- Umfangreiche Parkplätze an den Büros
- Flexible Verkehrswege durch das Autobahn- und Schnellstraßennetz vor Ort
- Öffentliche Verkehrsanbindung direkt an den Büros bzw. in 500 m
- Günstige Mietkonditionen für Premium-Büros
- Wach- und Empfangsdienst am Parkeingang, eingezäunte Parkanlage
- Umfangreicher Facilityservice durch die erfolgreiche Immobilienmanagementgesellschaft WIDEFLEX – www.wideflex.de

Im Auftrag des Eigentümers bieten wir **freibleibend** an:

I. Infrastruktur

Standort:

Der Immobilienpark Süd und 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 Umgehungsstraßen 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.

Großostheim liegt in landschaftlich schöner Gegend in der Main-Ebene zwischen Odenwald und Spessart. Bereits nach 15 km erreichen Sie Luftkurorte.

Bahnverbindung über den ICE-Bahnhof Aschaffenburg ca. 8 km, 20 Minuten. Busverbindung: Omnibusse für Aschaffenburg und Umgebung halten direkt am Haupttor der Parks im 30-Minuten-Takt.

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

Privathäuser und Wohnungen, sogar Villen 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, Kühne & Nagel, Linde, DSV, DKS, Das Depot, Ciba Vision, WIKA Alexander Wiegand, Reis Robotics.

II. Büro- und Verwaltungsgebäude 3

Repräsentatives, **klimatisiertes**, neu renoviertes, freistehendes, modernes, viergeschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude mit Panoramafenstern, Länge: 40 m, Breite: 12 m, Geschosshöhe: 3 m, mit vielen PKW-Parkplätzen. Die Büros sind teilbar und etagenweise anmietbar, **Grundrissänderung pro Etage ist bei längerfristiger Anmietung möglich.**



Erdgeschoss	11 Büroräume à 23 m ² , 1 Großraumbüro à 48 m ² , 2 Toilettenanlagen mit je 2 WC`s bzw. 1 Urinal, Teeküche und Archiv	435 m ²
I. Obergeschoss	9 Büroräume à 23 m ² , 2 Großraumbüros à 48 m ² , 2 Toilettenanlagen mit je 2 WC`s bzw. 1 Urinal, Teeküche und Archiv	<u>432 m²</u>
Gesamtnutzfläche		<u>867 m²</u>

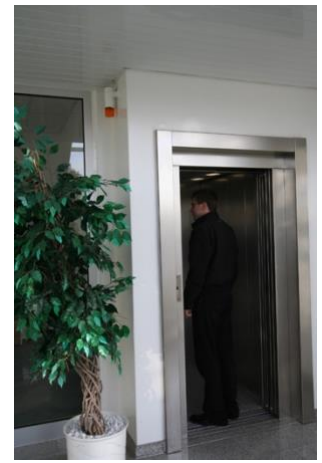
Bei längerfristiger Anmietung ist auch innerhalb eines Geschosses eine Staffelung der Mietfläche möglich. Bitte sprechen Sie uns diesbezüglich an.



Moderne Büroräume für optimale Arbeitsabläufe:

- Flexible Raumaufteilung (Einzel-/Großraumbüros: kundenspezifische Umbauten auf Anfrage möglich).
- Panoramafenster: Isolierverglaste Alu-Dreh-/Kippfenster für individuelle Lüftung.
- Großflächig verglaste Alu-Eingangstüre je Etage.
- Sonnenschutzanlage aus weiß bespannten Sonnensegeln.
- Geschossdecke: Tragfähigkeit 350 kg/m²; Raumhöhe: 3 m.
- Hochwertiger PVC Boden in Holzoptik.
- Moderne, weiße Türen mit verglastem Lichtausschnitt zur energiesparenden Tageslichtausnutzung.
- Ansprechende **schallabsorbierende Akustikdecken**, Wände weiß gestrichen.

- Flur mit heller Akzentbeleuchtung; Decke mit weißer Lackpaneel; Wände mit weißer Glasfasertapete.
- Alle Räumlichkeiten komplett mit Beleuchtung ausgestattet, ca. 800 Lux/m².
- Raum-Klimageräte zum individuellen Heizen und Kühlen je Zimmer.
- Durchgehende Kabelkanäle für **schnelle Installation der Kommunikations- und Datenverbindungen**.
- Jede Etage mit separat gezähltem Strom- und Wasseranschluss.
- Praktische Teeküche und Aufenthaltsraum mit allen erforderlichen Küchenanschlüssen je Büroetage.
- Je Büroetage Damen-/Herren-WC-Anlage, Boden und Wände geschosshoch gefliest.
- Optisch ansprechende, weiße Alu-Fassade.



Eingangsanlage/Treppenhaus:

- Freundliche, repräsentative Eingangsanlage mit hochwertigem, widerstandsfähigem Granitboden und weißer Lackpaneelen-Decke.
- Großzügig verglastes Treppenhaus.
- Moderner, schnelllaufender, edelstahlverkleideter **8-Personen-Aufzug**.



Bildansicht: Eingangsbüro mit Durchgangstür, flexibel als Empfangsbüro und Sekretariat gestaltbar.

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 und „Raucherecken“.



IV. Vertragsdauer / Mietpreise / Nebenkosten

Bezugstermin: Kurzfristig nach Absprache

Vertragsdauer: Nach Absprache

Mietpreis: auf Anfrage

Nebenkosten: auf Anfrage

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.

WIDEFLEX GmbH

Immobilienmanagement

Stockstädter Straße 19 • 63762 Großostheim

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

info@wifeflex.de • www.wifeflex.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.