PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Charmante Bürofläche mit 11 Räumen, ca. 320 qm, Teeküche, heller Empfang, Ingolstadt-Stadtmitte

Objekt: PPI129526 • 85049 Ingolstadt
3.000,00 €



PETRA POESCHMANN IMMOBILIEN • Friedrich-Ebert-Str. 47 • 85055 Ingolstadt
Tel.: +49 (0) 841 931 14 47 • Mobil: +49 (0) 175 931 14 57 • info@immobilien-poeschmann.de •
immobilien-poeschmann.de

PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Objektdaten

ImmoNr	PPI129526
Objektart	Büro/Praxen
Objekttyp	Bürofläche
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
PLZ	85049
Ort	Ingolstadt
Etage	1
Netto Kaltmiete	3.000,00 €
Nebenkosten	1.000,00 €
Kaution	6.000,00 €
Gesamtfläche	ca. 320 m^2
Anzahl Zimmer	11
Gewerbefläche	ca. 300 m^2
Boden	PVC
Baujahr	1972
Zustand	Vollständig renoviert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	190,3 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	08.11.2027
Baujahr lt. Energieausweis	1972
wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Warmwasser enthalten	Ja
Verfügbar ab (Text)	01.04.2027
Gewerbliche Nutzung	Ja

PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Beschreibung

In attraktiver Innenstadtlage von Ingolstadt erwartet Sie diese großzügige und ansprechende Gewerbefläche mit ca. 320 m^2 Gesamtfläche. Die Räumlichkeiten befinden sich im EG + 1. Obergeschoss und bieten mit insgesamt elf Zimmern vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle gewerbliche Nutzung.

Ob als klassischer Bürostandort, für eine Kanzlei, eine Praxis, ein Schulungszentrum oder ein Unternehmen mit mehreren Arbeitsbereichen – die Raumaufteilung schafft beste Voraussetzungen für unterschiedliche Nutzungskonzepte.

Die zahlreichen Einzelräume ermöglichen sowohl konzentriertes Arbeiten als auch die Einrichtung von Besprechungs- und Gemeinschaftsbereichen. Ergänzt wird das Raumangebot durch getrennte Toiletten sowie ein Bad mit Dusche.

Die Büroflächen werden vollständig renoviert übergeben. Die Anmietung ist ab dem 01.04.2027 möglich.

Eine interessante Gelegenheit für Unternehmen und Dienstleister, die Wert auf großzügige Räumlichkeiten und eine flexible Gestaltung ihrer Arbeitsumgebung legen.

Lage

Die Gewerbeimmobilie befindet sich in der Wagnerwirtsgasse 8 und damit in absolut begehrter Innenstadtlage von Ingolstadt. Der Standort überzeugt durch seine unmittelbare Nähe zur historischen Altstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten.

Die zentrale Lage sorgt für eine hervorragende Präsenz im Herzen der Stadt und bietet sowohl Mitarbeitern als auch Kunden und Geschäftspartnern kurze Wege. Die umliegenden Geschäfte, Cafés und Einrichtungen des täglichen Bedarfs unterstreichen die Attraktivität dieses innerstädtischen Standorts.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Erreichbarkeit der umliegenden Parkmöglichkeiten bieten Vorteile für den Geschäftsalltag.

Ein repräsentativer Standort mitten in Ingolstadt – ideal für Unternehmen, Kanzleien und Dienstleister, die eine zentrale Geschäftsadresse mit urbanem Umfeld zu schätzen wissen.

PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Ausstattung

Die Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- ca. 320 m^2 Gesamtfläche
- Gewerbefläche über zwei Etagen (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss)
- insgesamt 11 separate Zimmer / Büroräume
- PVC-Bodenbeläge
- möblierter Aufenthaltsraum / Teeküche mit Herd, Backofen, Spülmaschine etc.
- getrennte Toiletten
- zusätzliches Bad mit Dusche
- großzügiger Eingangsbereich mit hellem Treppenaufgang zum 1. Obergeschoß
- teilweise hochwertige Einbauten
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Büro, Praxis, Schulungen und Dienstleistung
- Verfügbar ab 01.04.2027

Die Heizung der Wohnanlage wurde vor Kurzem von Gas auf Fernwärme umgestellt.

Sonstige Angaben

Alle Angaben wurden vom Vermieter übernommen. Für die Richtigkeit kann Petra Poeschmann Immobilien keine Gewähr übernehmen.

Die Preisangaben für die Miete und die Nebenkosten sind Nettopreise, hierauf kommt noch die USt mit 19 %.

PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



offener Zugang zu 1. OG



Büro



Büro

PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



Büro



Büro



Büro



Büro



Büro



Büro

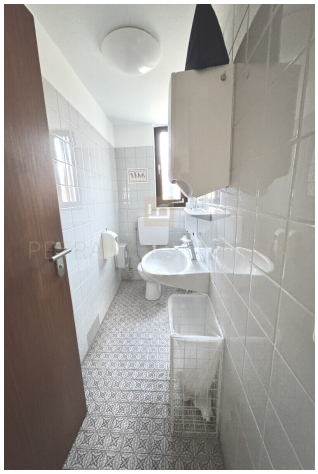
PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Aufenthaltsraum



getrennte Toiletten



getrennte Toiletten



offener Zugang zu 1. OG

PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Grundriss



Grundriss EG



Grundriss OG

PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Petra Pöschmann
PETRA POESCHMANN IMMOBILIEN
Friedrich-Ebert-Straße 47
85055 Ingolstadt

Telefon: +49 (0) 841 931 14 47

Mobil: +49 (0) 175 931 14 57

E-Mail: anfragen@immo-poeschmann.de
Web: immobilien-poeschmann.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.