# Einmalige Gelegenheit - Neubau Gewerbe-/Bürofläche in Hainburg - Bestlage neben dem Rathaus



Kirchstr. 65, 63512 Hainburg, Deutschland

# Daten im Überblick

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ImmoNr** | 124 | **Fahrstuhl** | Lastenfahrstuhl |
| **Objektart** | Büro/Praxen | **Stellplatzart** | Tiefgarage |
| **Objekttyp** | Bürohaus | **Baujahr** | 2023 |
| **Gesamtfläche** | ca. 182,20 $m^2$ | **Zustand** | Erstbezug |
| **Bürofläche** | ca. 113,36 $m^2$ | **wesentlicher Energieträger** | Luft/Wasser Wärmepumpe |
| **Nebenfläche** | ca. 20,30 $m^2$ | **Verfügbar ab** | sofort |
| **Gewerbefläche** | ca. 182,20 $m^2$ | **Gewerbliche Nutzung** | Ja |
| **Anzahl Stellplätze** | 5 | **Netto Kaltmiete** | 1.370,00 € |
| **Boden** | PVC | **Stellplatzanzahl** | 5 |

## Beschreibung

In zentraler Lage und direkt neben dem Rathaus finden Sie die moderne Gewerbeeinheit in hochwertiger Bauweise und nach aktuellem Energiestandard.

Die attraktive Gewerbeeinheit hat eine Gesamtfläche von ca. 182 $m^2$ zur Verfügung, bestehend aus ca. 113 $m^2$ Bürofläche und ca. 68 $m^2$ Lagerfläche im Kellergeschoss, das bequem per Aufzug zu erreichen ist.
Ergänzend bietet eine Terrasse mit ca. 20 $m^2$ zusätzlichen Raum für Pausen oder repräsentative Außenbereiche.

Die Raumaufteilung kann nach Absprache individuell an Ihre Anforderungen angepasst werden - ideal für Unternehmen aus den Bereichen Dienstleistung, Verwaltung, Handel oder Handwerk.

Profitieren Sie von der hervorragenden Lage und der modernen Ausstattung dieses Neubaus.
Gerne stehen wir Ihnen für ein persönliches Beratungsgespräch und weitere Informationen zur Verfügung.

## Lage

Hainburg hat mit seinen über 14.000 Einwohnern und seiner hervorragenden Infrastruktur in den letzten Jahren stark an Attraktivität gewonnen. Hier entsteht am strategisch günstigen Standort direkt neben dem Rathaus-Neubau in der Kirchstraße 65 ein modernes Bürogebäude. Nur 5 Autominuten zur Anschlussstelle A3 und B43; zum nächsten S-Bahnhof in Weiskirchen fahren Sie ca. 10 Minuten - Parkplätze gibt es dort reichlich. Die S1 fährt zu Stoßzeiten im 15-Minuten-Takt und bringt Sie in 20 Minuten in die Frankfurter City. Mit guten Autobahnanbindungen fahren Sie zu den umliegenden Städten wie Aschaffenburg, Hanau, Offenbach, Frankfurt oder Darmstadt in nur 15 bis 30 Minuten.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe und sind zu Fuß oder mit dem Auto schnell erreicht. Auch die ärztliche Versorgung in Hainburg, sowie im benachbarten Seligenstadt, braucht keine Vergleiche mit größeren Städten zu scheuen. Grund-, Haupt- und Realschulen befinden sich im Ort, Gymnasien finden sich in den nah gelegenen Städte Seligenstadt und Hanau. Der Freizeitwert ist durch die Lage am Main und den nahe gelegenen Spessart sehr hoch. Kulturbegeisterte und Nachtschwärmer kommen im städtischen Umfeld auf Ihre

Kosten.

## Ausstattung Beschreibung

Gewisse Ausstattungsmerkmale des Gebäudes sind noch frei verhandelbar, Sie haben die Möglichkeit Ihren Vorstellungen und Wünschen freien Lauf zu lassen.

## Sonstige Angaben

Das gesamte Gebäude wird barrierefrei errichtet und über eine ausreichend große Anzahl an komfortablen Parkplätzen sowie über eine eigene Tiefgarage verfügen.

Pläne/Grundrisse senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu.

# Bildergalerie



Ansicht Ecke Retzerstraße



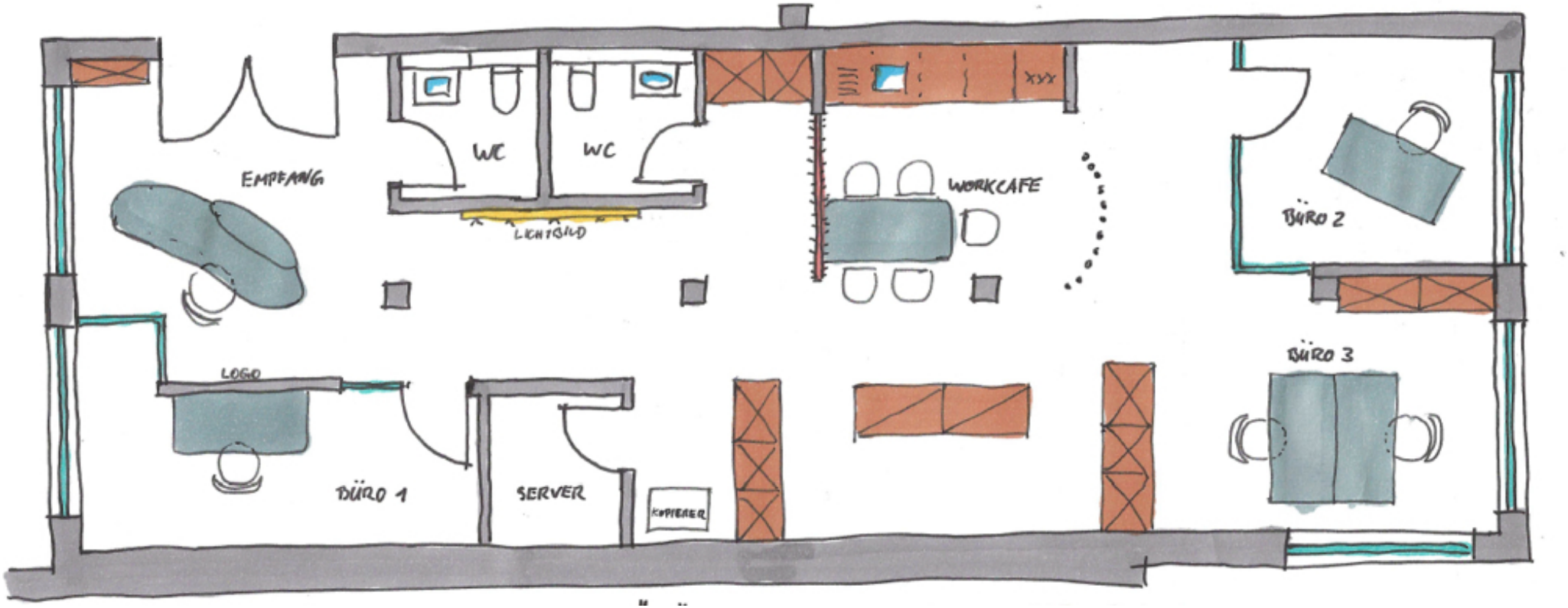
Einfahrt TG



Ansicht Parkplatz Rathaus

Wohnungen & Gewerbeflächen ...
direkt vom Eigentümer mieten
wolf-immobilienverwaltung.eu
06181 3001-400

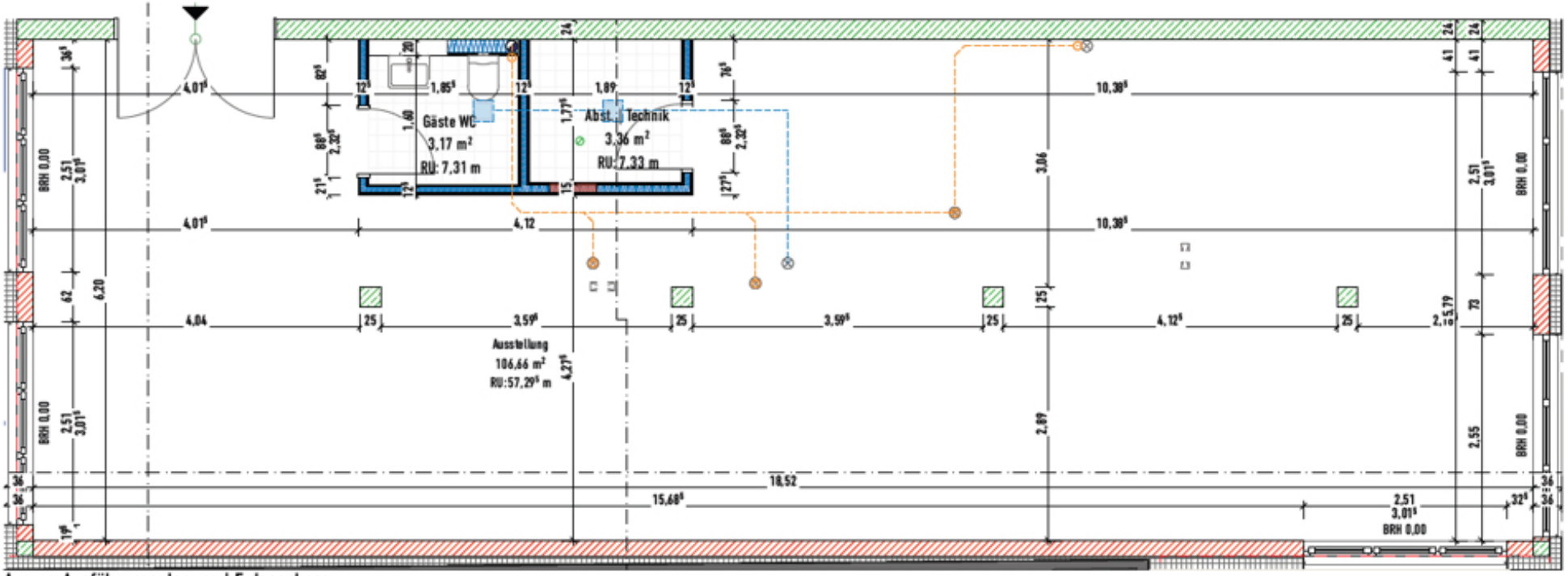
# Grundriss




Beispiel-Planung

Wohnungen & Gewerbeflächen ...
direkt vom Eigentümer mieten
wolf-immobilienverwaltung.eu
06181 3001-400

# Grundriss




Auszug Ausführungsplanung | Erdgeschoss

IST-Zustand




# Ihr Ansprechpartner

Herr Julien Kreis
Wolf Immobilienverwaltungs GmbH
Marie-Curie-Str. 1
63457 Hanau

Tel.: 06181-3001-400

E-Mail: julien.kreis@wolf-liegenschaften.de

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.