

Wiesbaden – Mitte

Büroetage zur freien Gestaltung in exponierter Lage der Kirchgasse

Objektnummer: 24006001ci



MIETPREIS: 1.500 EUR

Objektnummer: 24006001ci - 65183 Wiesbaden – Mitte

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24006001ci - 65183 Wiesbaden – Mitte

Auf einen Blick

Objektnummer	24006001ci
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	3
Baujahr	1940

Büro/Praxen	Bürohaus
Gesamtfläche	ca. 109 m²
Modernisierung / Sanierung	2007
Zustand der Immobilie	neuwertig
Nutzfläche	ca. 0 m²

Objektnummer: 24006001ci - 65183 Wiesbaden – Mitte

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	GAS	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	08.09.2025	Endenergie- verbrauch	58.00 kWh/m²a
		Energie- Effizienzklasse	B

Objektnummer: 24006001ci - 65183 Wiesbaden – Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 24006001ci - 65183 Wiesbaden – Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 24006001ci - 65183 Wiesbaden – Mitte

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24006001ci - 65183 Wiesbaden – Mitte

Ein erster Eindruck

Diese Büroeinheit in einem 2007 voll umfänglich sanierten Wohn- und Geschäftshaus, besticht nicht nur durch Ihre sensationelle Lage in der Wiesbadener Fußgängerzone, sondern begeistert auch durch viele andere gesuchte Attribute und eignet sich für viele verschiedene Nutzungsarten. Die Büroetage im dritten Stock erreichen Sie und Ihre Kunden bequem mit dem Personenaufzug aus allen Ebenen und werden von einem Vorraum empfangen. Die gesamte Büroetage mit ca. 109 m² bietet ausreichend Platz für ein ganzes Team und ermöglicht eine flexible Gestaltung der Arbeitsbereiche. Durch den aktuellen Rohbau der Räumlichkeiten haben Sie die Möglichkeit die Büroräume nach den eigenen Wünschen und Anforderungen zu gestalten. Ob es sich um eine offene Bürolandschaft, separate Arbeitsbereiche oder eine Kombination aus beidem handelt, die Möglichkeiten sind nahezu unbegrenzt. Je nach Gestaltung bietet die große Nische nach dem Eingangsbereich eine ideale Gelegenheit um eine Küche zu platzieren. Des Weiteren stehen Ihnen eine Damen- und eine Herrentoilette zur Verfügung und runden das Platzangebot dieser Büroetage ab. Der Ausbau der Büroeinheit erfolgt über die Eigentümer und ist bei einem standardgemäßen Ausbau im Mietpreis inkludiert. Sollten Sie für Ihr Unternehmen eine luxuriöse Ausstattung des Büros wünschen, muss über den Quadratmeterpreis oder den Ausbau nachverhandelt werden. Beispielpläne für viele verschiedene Nutzungsarten liegen vor und können Ihnen zugesendet werden. Die im Exposé enthaltenen Visualisierungen (by: www.archlab.de) dienen zur Orientierung. Melden Sie sich gerne für einen persönlichen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24006001ci - 65183 Wiesbaden – Mitte

Ausstattung und Details

- Personenaufzug
- Kabelkanal über Unterflursystem
- Damen und Herren WC
- Nische für eine Küchenzeile
- freie Gestaltung der Fläche
- Vorraum
- Energieeffizient-Klasse B
- Kernsanierung 2007 (Architekt Zaeske und Maul)
- 360°-Rundgang steht zur Verfügung
- * Visualisierung: www.archlab.de

Objektnummer: 24006001ci - 65183 Wiesbaden – Mitte

Alles zum Standort

Die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden überzeugt mit ihrer besonderen, original erhaltenen Architektur und ihrem kaiserlichen Flair. Den örtlichen Mittelpunkt von Wiesbaden-Mitte bildet der Marktplatz mit dem hessischen Landtag, der imposanten Marktkirche, dem Rathaus und dem sich anschließenden Dernschen Gelände. Viele belebte Fußgängerzonen und weitere Geschäftsstraßen, wie die berühmte Wilhelmstraße, laden mit attraktiven und exklusiven Angeboten zum entspannten Einkaufsbummeln ein. In der Vorweihnachtszeit bringt der Sternschnuppenmarkt hier die ganze Stadt zusammen. Den nördlichen Wohnbereich des Stadtteils Mitte bildet das Gebiet rund um die Bergkirche bis hin zum Kochbrunnenplatz. Das südliche Wohngebiet wird begrenzt durch den Kaiser-Friedrich-Ring und die Rheinstraße. Wiesbaden-Mitte ist durch sein Stadtgrün, seine Lebendigkeit und seine Zentralität nicht nur bei jungen Familien, Studenten und Geschäftsleuten, sondern auch bei Älteren sehr beliebt, die die gute Erreichbarkeit durch kurze Wege und die gemischte Struktur zu schätzen wissen.

Verkehrsanbindung: Das deutsche Verkehrsnetz ist für die Stadt Wiesbaden gut zu erreichen. Für die Autofahrer ist die Bundesautobahn A 66 der ideale Anschluss in Richtung Frankfurt am Main. Der nahliegende Frankfurter Flughafen ist in 20 Minuten zu erreichen. Mehrere Ausfallstraßen, wie die Schiersteiner Straße, die Mainzer Straße und die Berliner Straße in Wiesbaden verbinden die Stadtmitte mit der A66. Die Infrastruktur von Wiesbaden ist sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln ausgestattet. Zu das öffentliche ESWE-Verkehrsnetz gehören 48 Buslinien und zwölf Nachtbuslinien. Wiesbaden ist innerhalb des S-Bahnnetzes im Rhein-Main-Verkehrsbund gut an seine Nachbarschaften Mainz und Frankfurt angeschlossen. Der Zugang zum RMV-S-Bahnnetz ist der Wiesbadener Hauptbahnhof.

Objektnummer: 24006001ci - 65183 Wiesbaden – Mitte

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.9.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 58.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1940. Die Energieeffizienzklasse ist B. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24006001ci - 65183 Wiesbaden – Mitte

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Taunusstraße 43 Wiesbaden
E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com