

Ingolstadt

## Exklusives Bürogebäude - frisch renoviert - in markanter Stadtlage

?????? ??????: 25146005



???? ??????: 4.338 EUR • ??????: 10

???????? ?????: 25146005 - 85055 Ingolstadt

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ??? ???? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????: 25146005 - 85055 Ingolstadt

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25146005
???????	10
???? ????????????	1996
????? ????????????	3 x ?????????? ????? ????????????, 40 EUR (?????????), 10 x ?????? ????????, 80 EUR (?????????)

????? ??????????	4.338 EUR
???????????	1.132 EUR
?????????	
???????? / ???????????????	?????? ??????????
?????????	
???????????	2,38 (inkl. MwSt.) Kalt-Monatsmieten
????????? ???????	ca. 377 m <sup>2</sup>
?????????	???????
???????????	

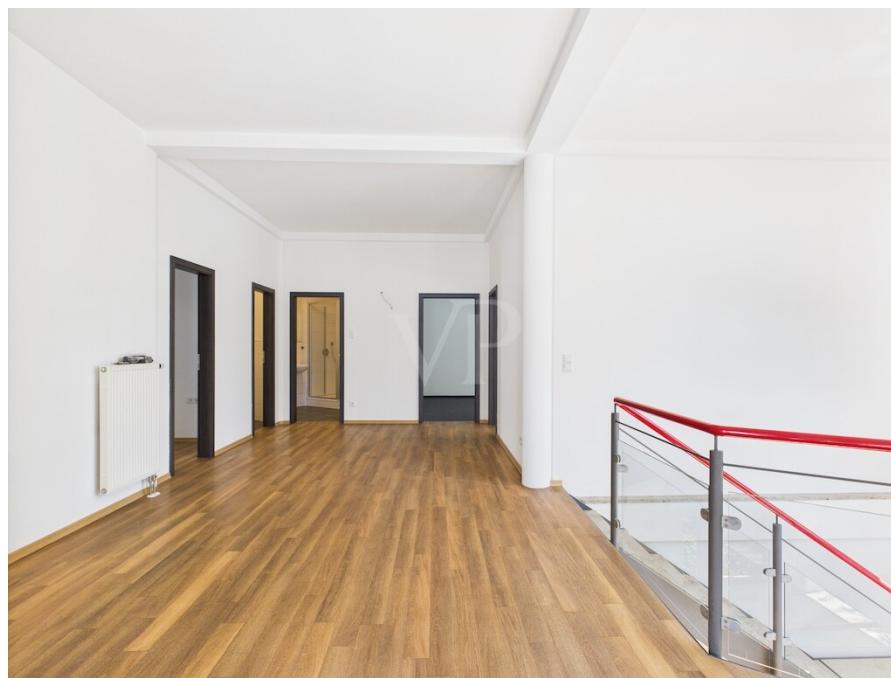
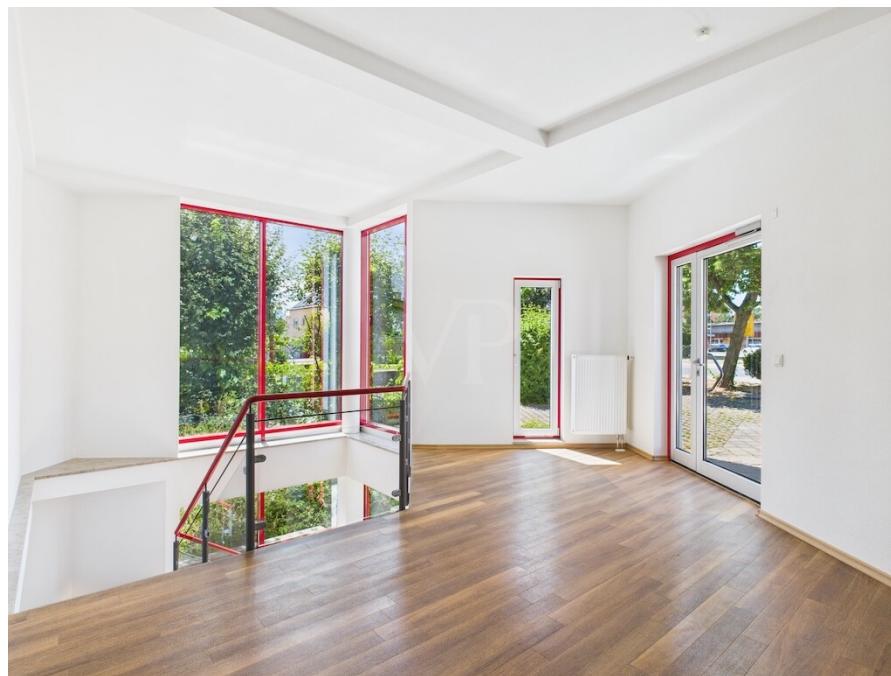
???????? ?????: 25146005 - 85055 Ingolstadt

## ????????? ??????

????? ??????????	?????	VERBRAUCH
???????????	06.01.2029	
???????????????		126.10 kWh/m <sup>2</sup> a
?????? ???		
		D
		1996

???????? ?????: 25146005 - 85055 Ingolstadt

?? ??????



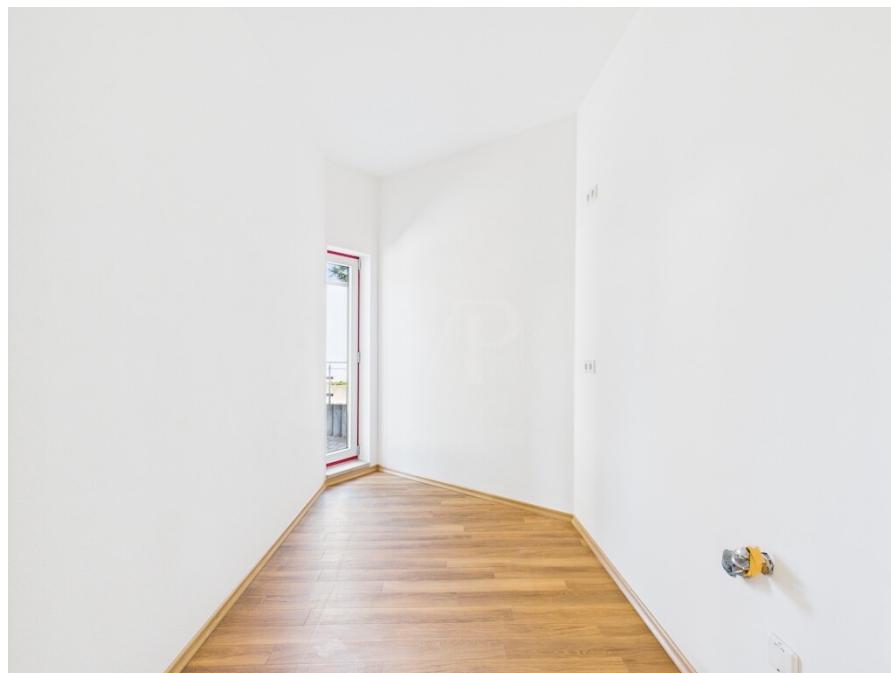
???????? ?????: 25146005 - 85055 Ingolstadt

?? ??????



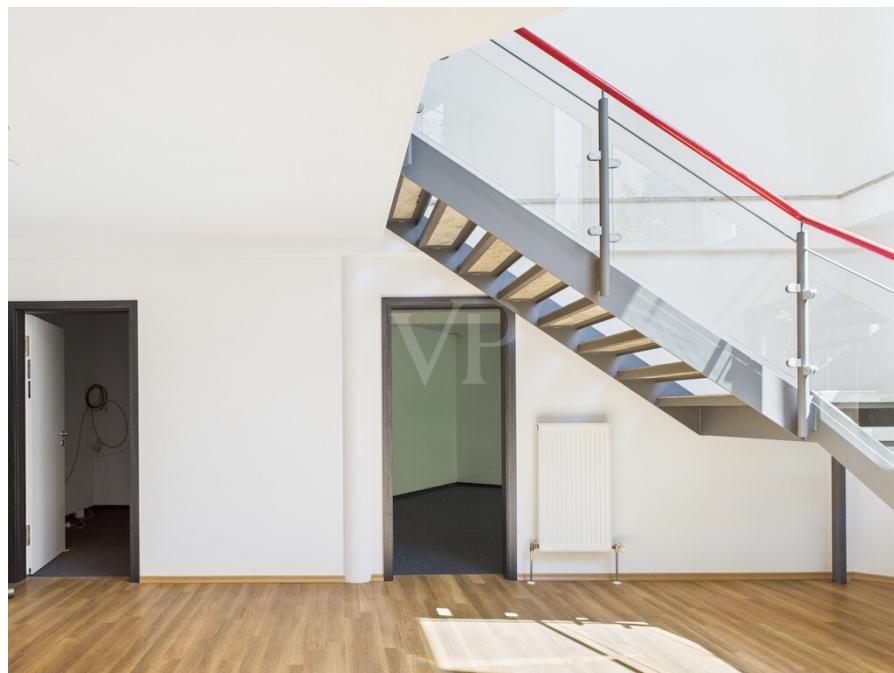
???????? ?????: 25146005 - 85055 Ingolstadt

?? ??????



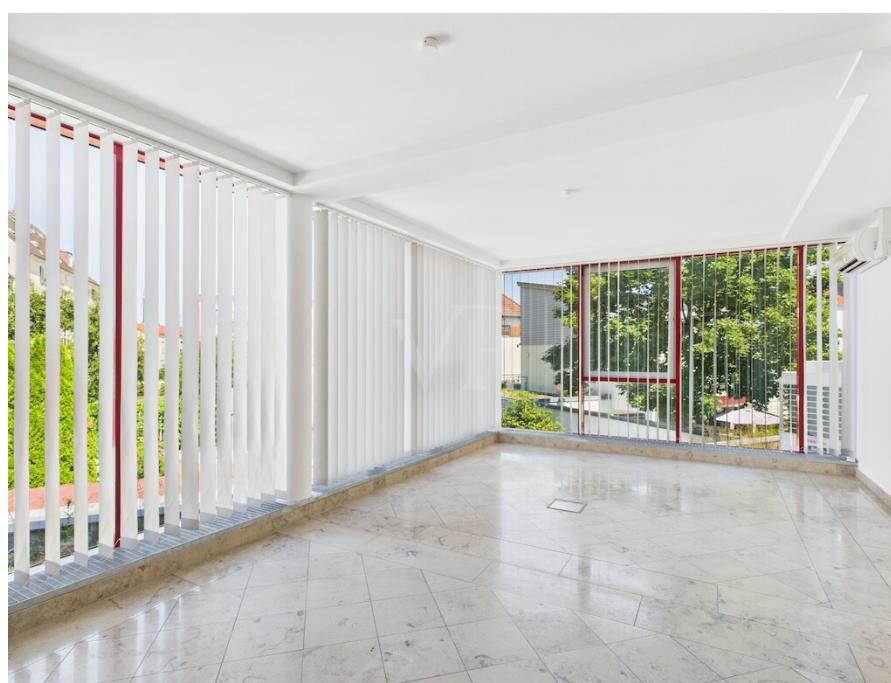
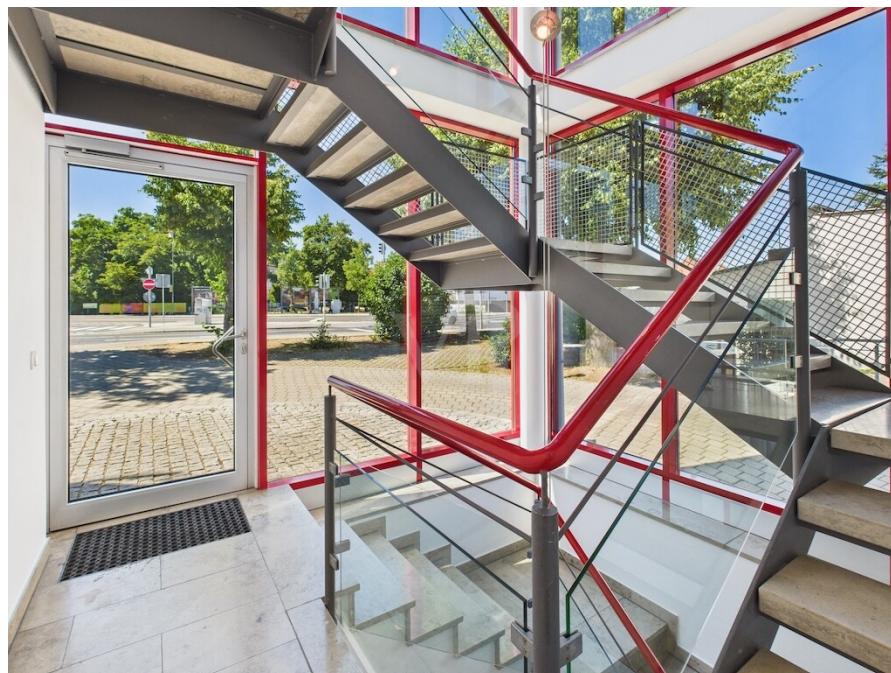
???????? ?????: 25146005 - 85055 Ingolstadt

?? ??????



???????? ?????: 25146005 - 85055 Ingolstadt

?? ??????



???????? ?????: 25146005 - 85055 Ingolstadt

?? ??????



???????? ?????: 25146005 - 85055 Ingolstadt

?? ??????



???????? ?????: 25146005 - 85055 Ingolstadt

?? ??????



???????? ?????: 25146005 - 85055 Ingolstadt

?? ??????



???????? ?????: 25146005 - 85055 Ingolstadt

## ??? ????? ????????

\*\*\* Ihre neue Firmen-Repräsentanz \*\*\*

Das im Jahr 1996 architektonisch ansprechend errichtete und gerade eben frisch renovierte Büro- u. Geschäftshaus in der spannenden Formensprache zweier ineinander verdrehter Kuben bietet eine große Gewerbefläche von insgesamt ca. 377 m<sup>2</sup> und kann bei Bedarf in zwei Einheiten mit jeweils eigenem Haupteingang unterteilt werden.

Der Glaskubus als Verbindung zwischen Außen- u. Innenraum steht für Belichtung, Sichtbarkeit, Präsenz und Transparenz. Für Unternehmen kombiniert das Gebäude eine großartige Außenwirkung von Moderne und Innovation mit funktionalen Räumlichkeiten und einem inspirierendem Arbeitsumfeld für Mitarbeiter.

Ein besonderes Highlight bildet die oberste Rooftop Etage mit hellen, lichtdurchfluteten Räumen, drei Balkonen und einem imposanten Ausblick.

Zusätzlich zu der attraktiven und großzügigen Bürofläche stehen drei oberirdische Pkw-Stellplätze für den Kundenverkehr direkt am Haupteingang sowie weitere zehn Stellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung.

mtl. Kaltmiete: 4.338,26 €  
zzgl. 10 x TG-Stellplatz: 800,00 €  
zzgl. 3 Pkw-Stellplätze: 120,00 €  
= mtl. netto Gesamtkaltmiete: 5.258,26 €

mtl. netto NK-Vorauszahlung: 1.131,72 €

Mietsicherheit netto 3 mtl. Kaltmieten: 15.774,78 €

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. MwSt.

Es kann separat gemietet werden:  
UG / EG mit ca. 147 m<sup>2</sup>  
OG / DG mit ca. 218 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25146005 - 85055 Ingolstadt

????????????? ??? ??????

Das Büro- und Geschäftshaus überzeugt durch seine hochwertigen Ausstattungsmerkmale, die ein modernes und komfortables Arbeitsumfeld schaffen. Großflächige Verglasungen sorgen für helle und freundliche Räume, während ein effektiver Blendschutz angenehme Lichtverhältnisse gewährleistet. In der obersten Etage befindet sich eine Klimaanlage, die für ein behagliches Raumklima sorgt. Die zentrale Belüftung der WC-Kerne garantiert frische Luft in den sanitären Bereichen, ergänzt durch ein Duschbad im Erdgeschoss sowie einen WC-Kern mit Abstellraum im Obergeschoss. Ein Besprechungsraum mit erhöhtem Schallschutz im Obergeschoss ermöglicht vertrauliche Gespräche, während sowohl Einzel- als auch Großraumbüroflächen vorhanden sind, um unterschiedlichen Arbeitsbedürfnissen gerecht zu werden. Natursteinböden in den Obergeschossen verleihen den Räumen Eleganz und Stil. Die drei Terrassen der Rooftop-Ebene bieten zusätzlichen Raum und Flair für Pausen oder informelle Meetings, während eine Schallschutzdecke im Bürobereich Ruhe und Konzentration fördert.

???????? ?????: 25146005 - 85055 Ingolstadt

??? ??? ??? ????????

Das Objekt liegt äußerst verkehrsgünstig an einer gut frequentierten Straße und von weithin erkennbar, nur wenige Minuten von der historischen Altstadt entfernt, nordöstlich der Innenstadt. Die urbane Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, kurzem Weg zum Autobahnanschluss A9, sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurant im nahen Umfeld.

???????? ?????: 25146005 - 85055 Ingolstadt

## ????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.1.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 126.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25146005 - 85055 Ingolstadt

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Andreas Lindner

---

Ziegelbräustraße 14, 85049 Ingolstadt

Tel.: +49 841 - 99 33 27 22

E-Mail: [ingolstadt@von-poll.com](mailto:ingolstadt@von-poll.com)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)