

# Exposé

## Bürofläche in Wiesbaden

**Büro/Praxis-Räume | Zentral & nahe Wi-Hbf | 4-Zimmer  
im EG | hell & ruhig | inkl. 2 Stellplätzen**



Objekt-Nr. **OM-214493**

### Bürofläche

Vermietung: **1.470 € + NK**

Ansprechpartner:  
Frau Janisch  
Telefon: 0611 3416660

Mainzer Straße 52  
65185 Wiesbaden  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1935	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	97,00 m <sup>2</sup>
Nebenkosten	270 €	Gesamtfläche	97,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	3.000 €	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Etagenheizung
Übernahmedatum	01.01.2025		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Büro befindet sich im Erdgeschoss einer Vier-Parteien-Villa und ist über den Hintereingang über 4 Stufen zu erreichen.

Die Deckenhöhe von 3.40 m und die hohen Fenster schaffen ein freundliches Ambiente in den vier Räumen.

Das Badezimmer hat zwei Fenster und ist mit einer Dusch-Badewanne ausgestattet.

Ein großer Raum kann als Besprechungsraum oder als Büro mit kleinem Besprechungstisch und großzügigem Arbeitsplatz gestaltet werden. Einer der Büroräume hat einen kleinen Balkon. Das gesamte Büro bietet je nach Inneneinrichtung Platz für 7-10 Arbeitsplätze.

Im Frühjahr 2025 wird die Fassade und das Dach des Hauses saniert. Außerdem werden die Fenster erneuert (diese werden in Zukunft innen weiß sein).

## Ausstattung

In den Räumen ist hochwertiges Laminat in dunkler Holzoptik verlegt und alle Wände sind weiß gestrichen.

Alle Büroräume/ Arbeitsplätze wurden 2016 mit CAT5-Netzwerkanschlüssen bzw. CAT7-Datenkabeln sowie hochwertigen Kabelkanälen ausgestattet.

Die Küche ist mit einem Kühlschrank, Herd, Spülmaschine und einem Tisch ausgestattet.

Einer der Büroräume verfügt über einen kleinen Balkon.

Im Mietpreis enthalten sind außerdem zwei Parkplätze (hintereinander), die sich in neben dem Haus befinden.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Gas- und Stromverträge werden vom Mieter mit den Lieferanten direkt geschlossen.

Die Miete ist umsatzsteuerpflichtig (zuzüglich 19%).

## Lage

City-Ost: Das Büro liegt im ruhigen Teil der Mainzer Straße, gesäumt von Bäumen. In der Umgebung gibt es weiteren Villen und Bürogebäude.

Die Innenstadt und der Hauptbahnhof sind fußläufig erreichbar. Auch die umliegenden Autobahnen sind nah gelegen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	30,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	278,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Zimmer 1 / Fenster werden weiß

# Exposé - Galerie



Beispiel der Fassadensanierung



Fassadensanierung in Q2/2025



Zimmer 1 / Besprechungszimmer

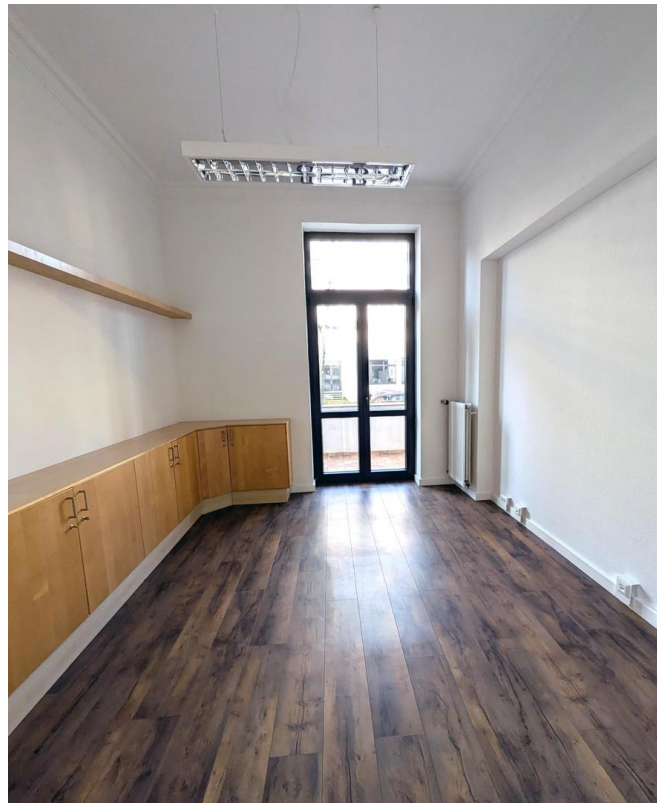
# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 4



Zimmer 4

# Exposé - Galerie



Flur mit Eingangstür links



Flur

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Treppenhaus / Eingang



Treppenhaus



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Hauseingang auf der Rückseite



Rückseite des Hauses

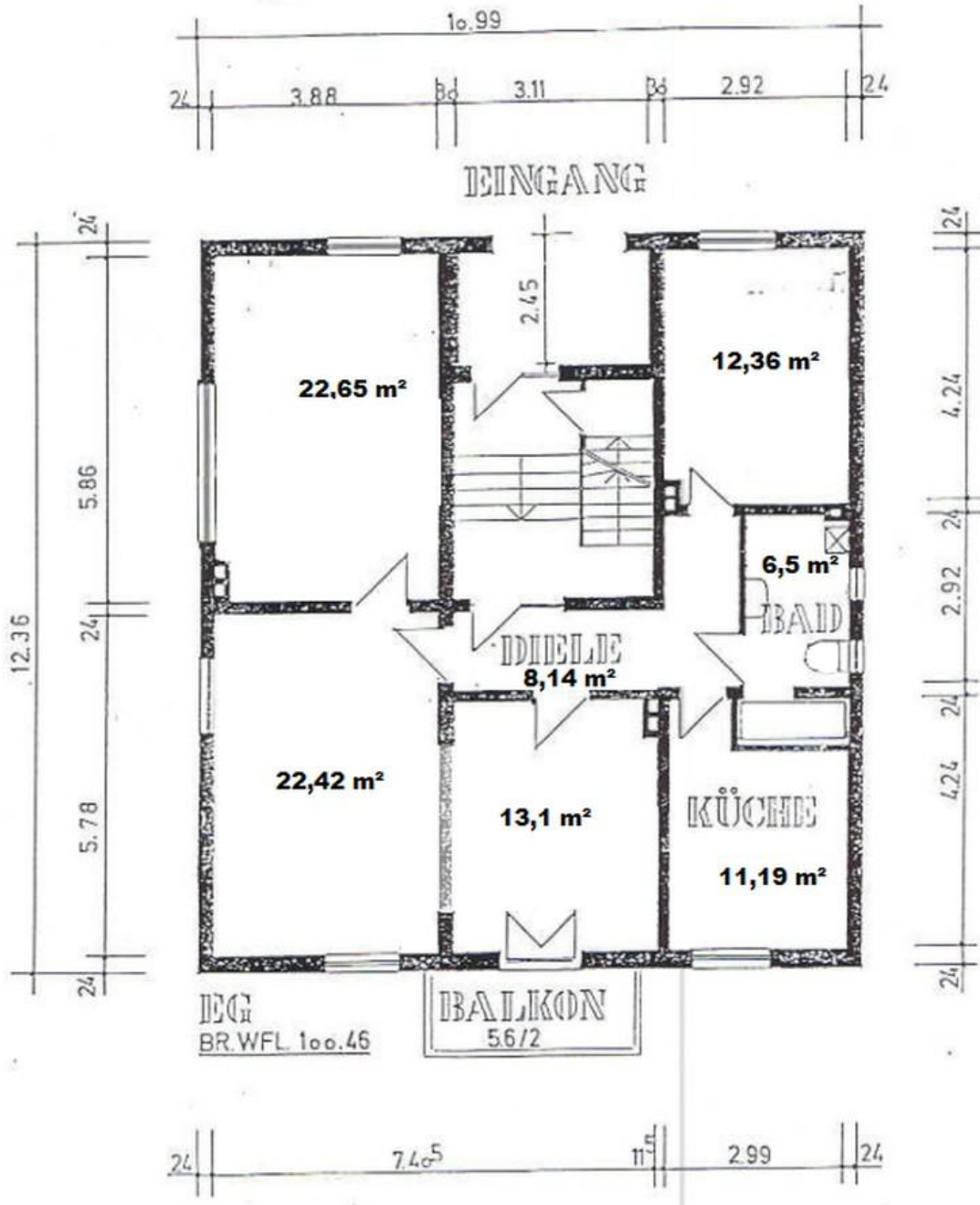


# Exposé - Galerie



2 Parkplätze inklusive

# Exposé - Grundrisse



Grundriss