

# Büro-/Praxisfläche (am Karlstor) in zentraler Lage von Karlsruhe!

(Gartenstraße 26, 76133 Karlsruhe)



**Provisionsfrei ! Bezugsfrei ! ab sofort !**  
**hausamkarlstor@web.de / Fr. Wang 0152 2723 6909**

## Hauptkriterien

- ✓ Büro-/Praxisfläche: ca. 217 m<sup>2</sup>
- ✓ Verfügbar: ab sofort
- ✓ Objektart: Büro/Praxis
- ✓ Bodenbelag: neuwertige Vinylboden
- ✓ Miete pro Monat: 2.350 € pro Monat
- ✓ Nebenkosten: 650 € pro Monat (inklusive Heizkosten, Kaltwasser, Warmwasser, Abwasser, Müllgebühren, Hausmeisterservice usw.)
- ✓ Kautions: 3 Monatskaltmieten
- ✓ **Provision für Mieter: KEINE !**
- ✓ Stellplatz in der Tiefgarage: In der Tiefgarage können auch viele Stellplätze separat angemietet werden.
- ✓ Baujahr: 1984
- ✓ Objektzustand: Gepflegt
- ✓ Heizungsart: Zentralheizung

## Objektbeschreibung

Die flexiblen Räumlichkeiten befinden sich im 2.OG, Gartenstraße 26, 76133 Karlsruhe ( in der Nähe von Bundesgerichtshof ).

Straßenbahn-Haltestelle, Supermarkt, Bäcker, Banken, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Hotels, Paket-Shop usw. sind direkt vor der Tür.

Das Wohn- und Geschäftshaus wird im Jahr 1984 erbaut und sehr gut gepflegt.

Ca. 217 m<sup>2</sup> große Fläche ist als Büro-/Praxisfläche geeignet.

Mit barrierefrei und behindertenfreundlichem Eingang und einem bequem Personenaufzug erreichbar.

Über Außenjalousien und Lamellen haben die Zimmer Sonnenschutz.

Die Fläche beinhaltet zwei Sanitär-/WC-Räume sowie eine neue Teeküche. Der Vinylboden ist neuwertig. Und die Wände werden neu gestrichen.

Eine Änderung der aktuellen Aufteilung der Räume ist in Absprache mit dem Vermieter möglich.

In der Tiefgarage können auch viele Stellplätze separat angemietet werden.

## Lage

Das Objekt befindet sich in absolut verkehrsgünstiger Lage, direkt am Karlstor in Südweststadt von Karlsruhe.

Zwei Straßenbahn-Haltestelle (S-Bahn S12, Straßenbahn 2, 3, 4, 5 KVV) sind vor der Haustür.

Mit dem Auto sind es ca. 2 Minuten zur Stadtmitte, ca. 5 Minuten zum Hauptbahnhof und ca. 8 Minuten zur der A5 bzw. A8.

Die Fußgängerzone oder Einkaufszentrum erreicht man ca. in 3 Gehminuten.

## Ausstattung

- ✓ Personenaufzug
- ✓ Barrierefreier Zugang
- ✓ Außenjalousien
- ✓ zwei Sanitär-/WC-Räume
- ✓ eine neue Teeküche
- ✓ neuwertige Vinylboden
- ✓ Die Wände werden neu gestrichen.
- ✓ viele Stellplätze in der TG
- ✓ EDV-Verkabelung über Bodentanks
- ✓ Eine Änderung der aktuellen Aufteilung oder Untervermietung der Räume ist in Absprache mit dem Vermieter möglich.

## Sonstiges

- ✓ Provisionsfrei direkt vom Eigentümer
- ✓ Die angegebene Nebenkostenvorauszahlung kann bei Ihrem eigenen Bedarf variieren.
- ✓ Alle Preise verstehen sich zzgl. gesetzl. MwSt.
- ✓ Makleranfragen nicht erwünscht

## Lagekriterien

- ✓ Fußweg zu öffentlichen Verkehrsmitteln: 1 Min.
- ✓ Fahrzeit nächster Hauptbahnhof: 5 Min.
- ✓ Fahrzeit nächste Autobahn: 8 Min.
- ✓ Fahrzeit nächster Flughafen: 30 Min.

## Kontakt

Frau Wang

0152 2723 6909

hausamkarlstor@web.de









