



**N&N
Immobilien e.K.**



Ingeborg-Drewitz-Allee 4
79111 Freiburg

Fon 0761 / 20 88 132

Fax 0761 / 61 25 33 49

E-Mail: info@nn-immobilien.de

Internet: <https://www.nn-immobilien.de/>

Objektnummer	GW-00.7_FR-LA
Lage	Freiburg - Landwasser
Typ	Gewerbe
Stockwerk	4. OG
Neubau	ja
Bezug	Nach Vereinbarung!
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	hochwertige Ausstattung
Nutzfläche	ca. 263 qm
Anzahl Räume	7
Anzahl WC	4
Vermietungsstatus	leerstehend
Baujahr	2019
Befeuerungsart	Fernwärme
Miete	3.300 €
Miete / m²	12,55 € / m ²
Miete Zusatz	zzgl. 3 TG-Plätze, jeweils EURO 65,00
Nebenkosten	1620 €
Kaution	12000 €
Stellmöglichkeiten	drei TG-Plätze vorhanden, jeweils mtl. EURO 65,00
Provision	1,785 Monatskaltmieten inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 19 %).
Beschreibung	Im 4. Obergeschoss, im Turmbereich eines modernen Ärztehauses, erwarten Sie ideale Voraussetzungen für Ihre neuen Praxis- oder Büroräume. Die lichtdurchfluteten, modernen Räume sind bequem über einen Aufzug und das helle, einladende Treppenhaus erreichbar.

Die Flächen sind ideal geeignet für:

- Bildungseinrichtungen, Rechtsanwaltskanzleien oder ähnliche Dienstleister
- Gesundheits- und Pharmaunternehmen
- IT- und Technologieunternehmen

Dank der flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten können die Räume individuell an Ihre Bedürfnisse angepasst werden. Die Fläche bietet eine ausgewogene Mischung aus Großraumbüros und Einzelbüros, die sich ebenso gut für Laborräume wie auch Behandlungszimmer eignen.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Vermieter und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Große Räume bieten sich für Team-Büros, Schulungen, Seminare oder Konferenzen an und schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Exzellente Infrastruktur

- Verkehrsanbindung: Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Parken: Ein eigenes Parkhaus im Untergeschoss sorgt für bequeme Erreichbarkeit
- Gebäudeausstattung: Hochwertige, neuwertige Bauweise mit Aufzug

Hochwertige Ausstattung im Zweitbezug

- Nutzfläche: Insgesamt ca. 263 m², ideal für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.
- Fensterfront: Großflächige Fensterfronten sorgen für ein helles und einladendes Raumklima.
- Küchenbereich: Separater Küchenbereich mit voll ausgestatteter Einbauküche.
- Technische Ausstattung: Modernste Haustechnik mit integrierter Klimaanlage und effizienter Steuerungssysteme.
- Sanitäre Anlagen: Barrierefreies und behindertengerechtes WC vorhanden.
- Bodenbelag: Hochwertiges Laminat, das sowohl funktional als auch optisch ansprechend ist.
- Energiekonzept: Nachhaltige Versorgung durch Fernwärme / Erdwärme
- Ein Energieausweis ist in Vorbereitung
- Barrierefreiheit: Barrierefreier Zugang zu allen Räumlichkeiten
- Flexibilität: Individuelle Raumaufteilung und Innenausstattung nach Absprache mit dem Eigentümer möglich

Fazit: Die hellen und freundlichen Räume tragen zu einer angenehmen Arbeitsatmosphäre bei und lassen sich vielseitig nutzen. Das moderne Ärztehaus besticht durch seine hochwertige Bauweise und die attraktive Lage in Freiburg-Landwasser.

Ein Bezug der Räumlichkeiten kann in Absprache zeitnah erfolgen.

Besonderes Highlight:

Die monatliche Miete wurde von 4.000,00 Euro auf 3.300,00 Euro reduziert. Damit ergibt sich eine attraktive Gelegenheit, eine Fläche dieser Qualität und Lage zu deutlich verbesserten Konditionen

anzumieten.

+++

Die Maklerprovision entsteht gemäß § 652 BGB mit Abschluss eines wirksamen Mietvertrages und ist zu diesem Zeitpunkt verdient und fällig. Ein Anspruch besteht auch bei wirtschaftlich gleichwertigem Vertragsabschluss.

Die Abbildungen - einschließlich der dargestellten Möblierung - können digital bearbeitet oder KI-gestützt visualisiert sein und dienen ausschließlich der Veranschaulichung.

+++

Weitere interessante Miet- und Kaufangebote finden Sie unter: www.nn-immobilien.de

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Lage	<p>Das Ärztehaus in der Wirthstraße besticht durch seine hervorragende Lage in Freiburg-Landwasser, direkt am Waldrand. Es befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Evangelischen Diakoniekrankenhaus und dem Strahlentherapiezentrum in der Wirthstraße 11.</p> <p>Die Umgebung bietet eine gelungene Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Erholung: Der nahegelegene Moosweiher, ein Park mit Badesee, sowie die weitläufigen Waldgebiete laden zu Spaziergängen und entspannten Aufhalten im Grünen ein.</p> <p>Optimale Erreichbarkeit</p> <p>Das Ärztehaus ist bestens an den öffentlichen Nahverkehr und den Individualverkehr angebunden. Die historische Altstadt von Freiburg mit ihrem einzigartigen Flair, den berühmten Bächle und dem imposanten Freiburger Münster, ist schnell und bequem erreichbar.</p> <p>Anreise mit dem Auto</p> <p>Ein modernes Parkhaus steht direkt im Untergeschoss des Gebäudes zur Verfügung:</p> <ul style="list-style-type: none">- Gebühren: 1,00 Euro pro Stunde (maximal 7,00 Euro pro Tag)- Einfahrt: Über die Wirthstraße <p>Anreise mit der Straßenbahn</p> <ul style="list-style-type: none">- Linie: Linie 1 in Richtung „Landwasser“- Haltestelle: „Diakoniekrankenhaus“- Fußweg zum Gebäude: Ca. 2 Minuten <p>Anreise mit der S-Bahn</p> <ul style="list-style-type: none">- Linie: S-Bahn-Strecke Freiburg–Breisach- Haltestelle: „Freiburg-West Landwasser“- Fußweg zum Gebäude: Weniger als 1 Minute <p>Die Kombination aus erstklassiger Lage, optimaler Verkehrsanbindung und der Nähe zu renommierten medizinischen Einrichtungen macht das Ärztehaus zu einem herausragenden Standort für medizinische Dienstleistungen und eine ideale Anlaufstelle für Patienten und Besucher.</p>
-------------	---

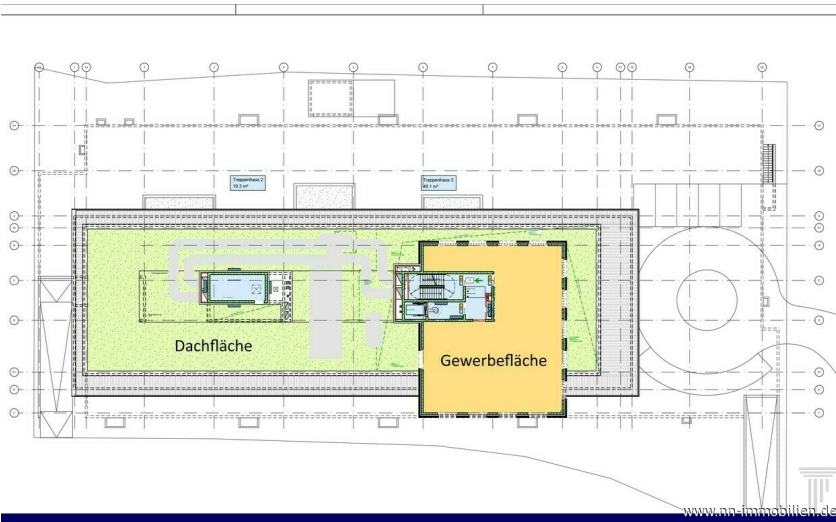
Die Angaben zum Objekt stammen vom Vermieter und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Grundrisse: Grundriss-Skizze-visualisiert



Die Angaben zum Objekt stammen vom Vermieter und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Grundrisse: Lage der Gewerbefläche - IV. OG - Skizze



Die Angaben zum Objekt stammen vom Vermieter und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.