

EXPOSE -NR. GEK047

ANSPRECHPARTNER : CHRISTIANE PEINERT

## \*VIEL RAUM FÜR IHRE GESCHÄFTSIDE\* BÜRO/ATELIER IN ZENTRALER LAGE



### Eckdaten

**Objektart:**

Atelier/Büroflächen

**Lage:**

Magdeburg-Neue Neustadt

**Ortsangaben:**

39124 Magdeburg  
Lübeckerstraße 93

**Büroräume:** 3

**Wohnfläche in m<sup>2</sup>:**

ca. 250

**Mietpreis:**

KM 1.200 € + NK 280 €  
Teilanmietung möglich

**Energieverbrauchs-**

**kennwert:** 142,8 kWh/(m<sup>2</sup>.a)

### Objektbeschreibung

Das Mietobjekt befindet sich auf einem großzügigen Gewerbehof, angrenzend an das Fahrradgeschäft Little Lohn Bike, auf der Lübecker Straße. Vor dem freistehenden Gebäude finden Sie direkt Ihre künftigen Parkflächen. Über eine massive Treppe erreichen Sie das 1. Obergeschoss, mit ca. 250 m<sup>2</sup> zu vermietende Fläche, verteilt auf drei raumgreifende Nutzflächen, die nicht nur aufgrund der riesigen Deckenhöhen einen Loft/Ateliercharakter besitzen, sondern auch den Charme dafür besitzen.

Sämtliche Verkabelungen für mehrere Arbeitsplätze liegen in allen Räumen reichlich an. Viele Fensterflächen bieten Ihnen die nötige Helligkeit.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation.  
Als Rechtsgrundlage gilt allgemein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

*Große, helle Büroräume*



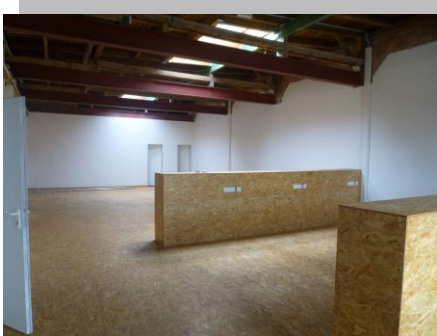
*Atelier/Bürofläche andere Flurseite*



## Ausstattung

Sollten wir mit dieser Offerte Ihr Interesse geweckt haben, Sie jedoch auf der Suche nach dem ein oder anderen Raum weniger sind, könnte hier auch eine Teilung vorgenommen werden. Nehmen Sie gern mit uns Kontakt auf und wir beraten Sie. Des Weiteren gibt es einen getrennten Sanitärbereich und in einem Raum kann eine kleine Teeküche eingebaut werden.

Zusätzlich besticht die Liegenschaft durch seine sehr gute Erreichbarkeit. Sowohl zu den Schnellwegen als auch in die Innenstadt sind es nur wenige Minuten. Einer sofortigen Anmietung stünde nichts im Wege. Ideal für Großraumbüros, Fitnessstudio oder Schulungsräume. Lassen Sie sich vor Ort inspirieren.



Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allgemein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



## Lage

Diese ideal geschnittene Ladenfläche befindet sich in einer vorteilhaften Lage im Magdeburger Stadtteil Neue Neustadt auf der Lübecker Straße. Die Lübecker Straße ist eine der Hauptstraßen und verbindet den Stadtteil Neue Neustadt mit der Magdeburger Innenstadt. Die Neue Neustadt gehört aufgrund der sehr guten sozialen Infrastruktur und der zentralen Lage im Stadtgebiet zu den beliebtesten Wohnlagen von Magdeburg. Die Verkehrsanbindung des Standortes ist ausgezeichnet. Eine Straßenbahnhaltestelle ist in unmittelbarer Nähe. Die nächste Auffahrt zur Stadtautobahn ist ebenso nah und in zwei Minuten zu erreichen.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation.  
Als Rechtsgrundlage gilt allgemein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.