

Waldshut-Tiengen

# Gehobenes Gewerbeobjekt mit individuellen Möglichkeiten

Objektnummer: 24090029\_3



MIETPREIS: 1.246 EUR

Objektnummer: 24090029\_3 - 79761 Waldshut-Tiengen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24090029\_3 - 79761 Waldshut-Tiengen

## Auf einen Blick

|              |                                   |
|--------------|-----------------------------------|
| Objektnummer | 24090029_3                        |
| Baujahr      | 1968                              |
| Stellplatz   | 40 x Freiplatz, 40<br>EUR (Miete) |

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Mietpreis                     | 1.246 EUR  |
| Büro/Praxen                   | Bürofläche |
| Gesamtfläche                  | ca. 89 m²  |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2024       |
| Zustand der<br>Immobilie      | saniert    |
| Bauweise                      | Massiv     |
| Ausstattung                   | Balkon     |

Objektnummer: 24090029\_3 - 79761 Waldshut-Tiengen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |                            |                                |                |
|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------|
| Wesentlicher<br>Energieträger | Luft/Wasser-<br>Wärmepumpe | Energieausweis                 | Bedarfsausweis |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 18.02.2035                 | Baujahr laut<br>Energieausweis | 1968           |

Objektnummer: 24090029\_3 - 79761 Waldshut-Tiengen

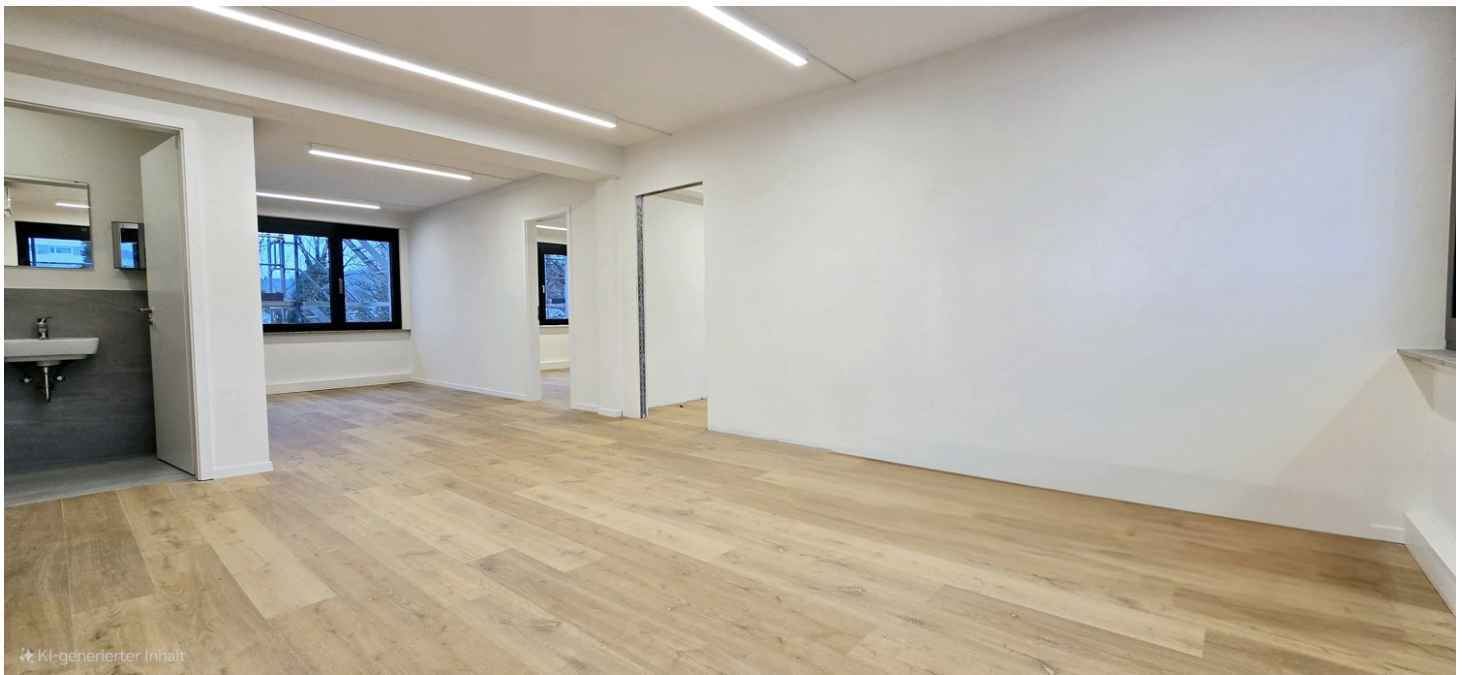
## Die Immobilie





Objektnummer: 24090029\_3 - 79761 Waldshut-Tiengen

## Die Immobilie



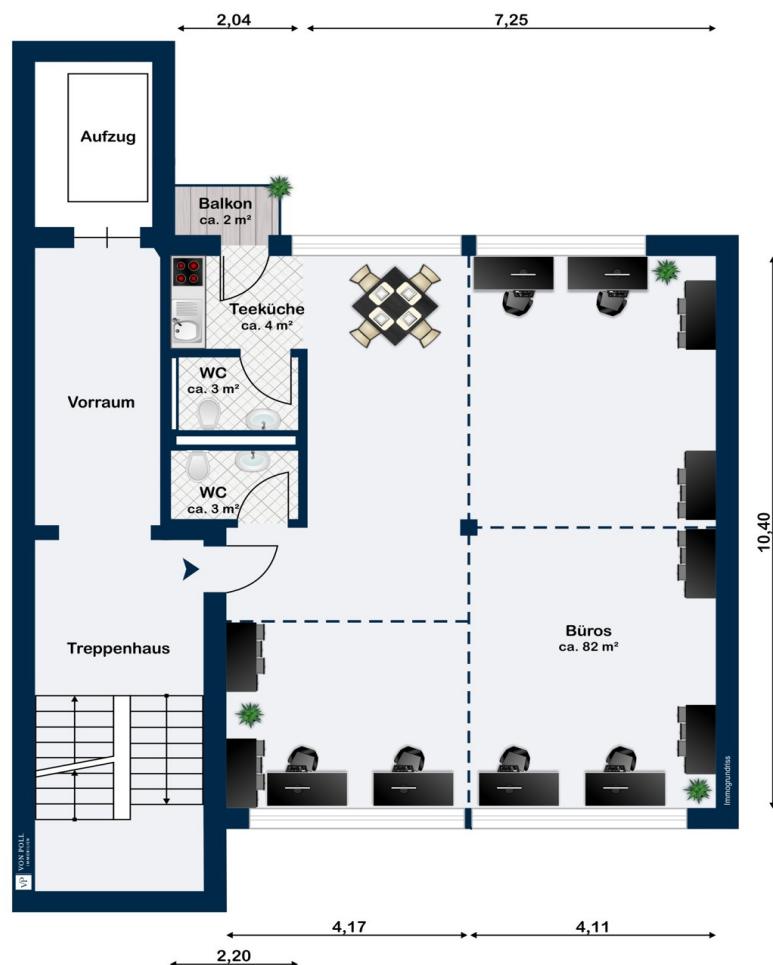
Objektnummer: 24090029\_3 - 79761 Waldshut-Tiengen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24090029\_3 - 79761 Waldshut-Tiengen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24090029\_3 - 79761 Waldshut-Tiengen

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses Büro- und Praxisgebäude. Es befindet sich in einer zentralen Lage und wurde komplett modernisiert. Die Räumlichkeiten stehen 2025 nach der Sanierung zum Erstbezug bereit und überzeugen mit Ihrer hochwertigen Ausstattung anspruchsvolle Mieter. Die lichtdurchfluteten Büros überzeugen mit einer ansprechenden Materialisierung und sorgen für eine optimale Arbeitsatmosphäre. Mit einer Gesamtmietfläche von etwa 89 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie kleinen bis mittelgroßen Unternehmen das Optimum. Langfristige Mietmodelle ermöglicht ein nachhaltiges Geschäftsmodell und bieten Ihnen die Möglichkeit zur langfristigen und fairen Nutzung der Räumlichkeiten. Das Objekt verfügt über einen Balkon mit Austritt aus der Teeküche heraus. Die funktionale Gebäudetechnik umfasst eine intelligente Klimatisierung, moderne EDV-Infrastruktur sowie individuell zu verschiebende Anschlüsse, die den Anforderungen moderner Arbeitswelten gerecht wird. Der Mietpreis für diese gehobene Immobilie beträgt 1.246 € Kaltmiete pro Monat. Überzeugen Sie sich selber von der modernen Ausstattung und der vielseitigen Nutzungsmöglichkeit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von den attraktiven Vorzügen dieser Immobilie begeistern. Energieausweis in Erstellung; liegt zur Besichtigung vor.

Objektnummer: 24090029\_3 - 79761 Waldshut-Tiengen

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einem strategisch günstigen und hervorragend angebundenen Geschäftsviertel. Die zentrale Lage in Waldshut-Tiengen bietet Unternehmen eine ideale Ausgangsbasis für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit. Die Anbindung an das Verkehrsnetz ist ausgezeichnet: Die Autobahnen A81 und A98 sind in kurzer Zeit erreichbar, wodurch eine schnelle Verbindung zu den benachbarten Städten sowie zu wichtigen Wirtschaftsregionen im Südwesten Deutschlands und der Schweiz gewährleistet ist. Die Umgebung zeichnet sich durch eine Vielzahl an gewerblichen und industriellen Unternehmen aus, die den Standort zu einem dynamischen Wirtschaftsknoten machen. In unmittelbarer Nähe finden sich sowohl mittelständische Unternehmen als auch internationale Firmen. Die Infrastruktur vor Ort ist ebenfalls auf die Bedürfnisse von Geschäftsreisenden und Unternehmen ausgerichtet: Zahlreiche Hotels, Restaurants und Dienstleistungsunternehmen bieten eine hohe Lebensqualität und erleichtern den Alltag für Ihre Mitarbeiter und Kunden. Die Region ist zudem bekannt für ihre hohe Innovationskraft und ein gut ausgebildetes Fachkräftepotenzial, was sie zu einem attraktiven Standort für Unternehmen aller Branchen macht. Für Unternehmen, die sowohl von der Nähe zur Schweiz als auch von der hohen Lebensqualität in der Region profitieren möchten, stellt dieser Standort eine exzellente Wahl dar. Sie genießen die Vorzüge einer zentralen, gut erreichbaren Lage mit direkter Anbindung an wichtige Wirtschaftsachsen und gleichzeitig die Ruhe und Natur des Hochrheins.

Objektnummer: 24090029\_3 - 79761 Waldshut-Tiengen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.2.2035. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 15.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt 6.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Objektnummer: 24090029\_3 - 79761 Waldshut-Tiengen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Fee Kißling & Patric Widmer

---

Haagener Straße 1 Lörrach  
E-Mail: [loerrach@von-poll.com](mailto:loerrach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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