

EXPOSÉ

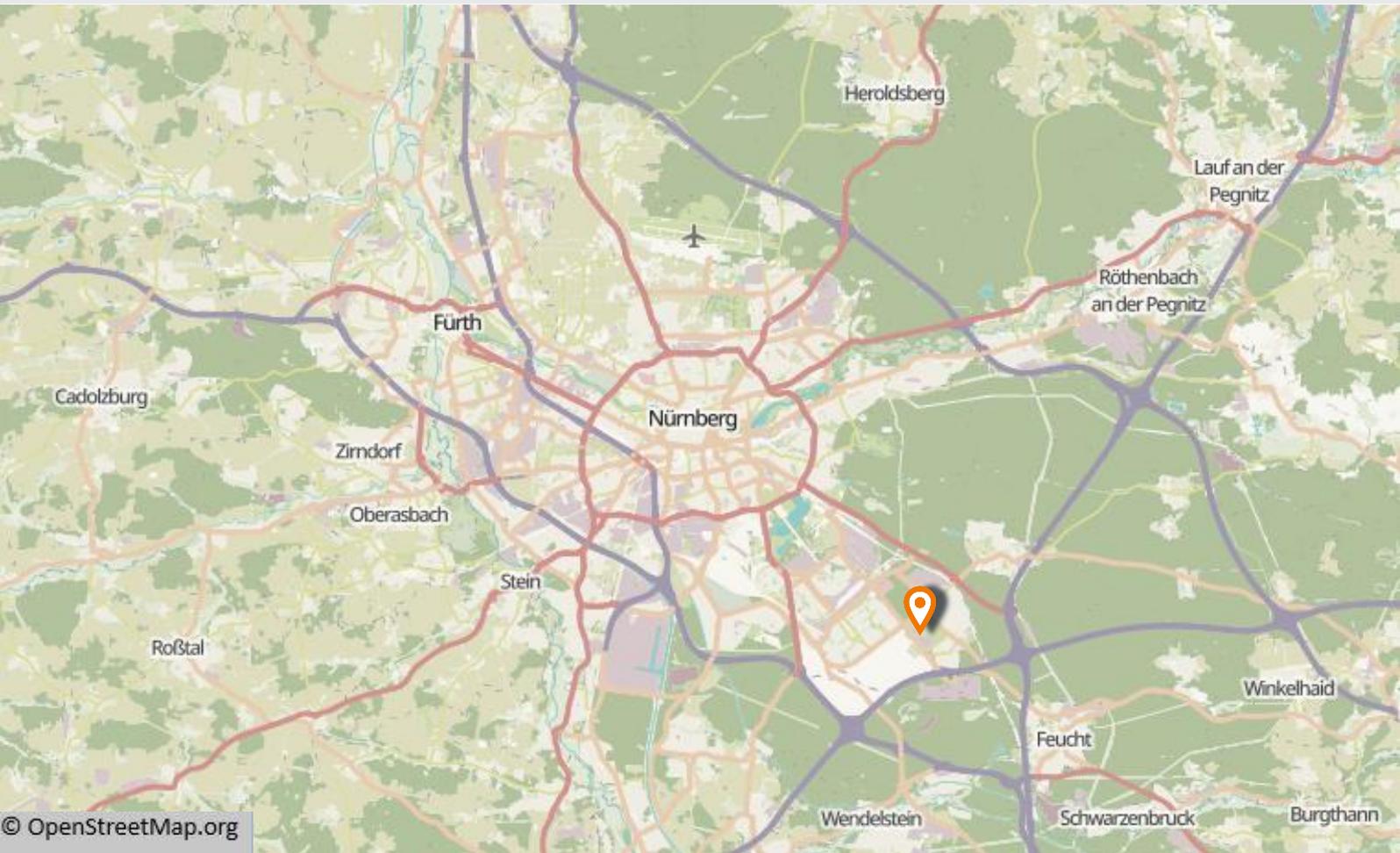
90475 NÜRNBERG | SCHREIBERHAUER STR. 5



PROVISIONSFREI!

- | | |
|-------------------------------|--|
| Objekt-Typ | Attraktives Bürogebäude in Nürnberg-Moorenbrunn |
| Baujahr | 2000 |
| Verfügbare Flächen | 2.Obergeschoss – Büro mit ca. 713,14 m ² (teilbar)
3.Obergeschoss – Büro mit ca. 714,78 m ² (teilbar) |
| Verfügbare Stellplätze | 22 Außen-Stellplätze |

MAKROLAGE



- Nürnberg ist mit rd. 544.000 Einwohner die zweitgrößte Stadt Bayerns. In der Metropolregion leben ca. 3,5 Mio. Einwohner
- Nürnbergs BIP von 32,3 Mrd. Euro liegt an 9. Stelle der 20 größten deutschen Städte
- Der Gewerbesteuerhebesatz liegt in Nürnberg bei 467 %
- Rd. 25.000 Unternehmen haben ihren Sitz in Nürnberg. Namhafte Firmen wie Adidas, DATEV, Diehl, Fraunhofer, Siemens, Leoni, Schäffler, Puma uvm. haben sich in der Metropolregion angesiedelt.



MIKROLAGE



Hervorragende Sichtbarkeit direkt an der Kreuzung Gleiwitzer-Straße / Schreiberhauer Straße.



Franken-Center in 2,4 km Entfernung bietet Nahversorgung mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs.



Unmittelbare Nähe zur Autobahn A6 (Heilbronn-Prag), über welche die Autobahnen A9 (München-Berlin), A73 (München-Bamberg) und A3 (Regensburg-Frankfurt) erreichbar sind.



Der Flughafen Nürnberg liegt ca. 20 Autominuten entfernt. Der Nürnberger Hafen/Zoll ca. 8 Autominuten.



Bushaltestellen in wenigen Gehminuten entfernt. U-Bahn „Langwasser Süd“ in 1,5 km erreichbar. S-Bahn-Station „Fischbach“ lediglich 2 km entfernt.



Außenstellplätze befinden sich in ausreichender Anzahl direkt am Objekt.



OBJEKT



- Zeitlose, ansprechende Architektur aus dem Jahr 2000 mit großzügigen Fensterfronten
- Wärmegedämmte, verputzte Lochfassade sowie Flachdach mit Wärmedämmung
- Unterdurchschnittlicher Energieverbrauch
- Außenliegender, elektrisch bedienbarer Alu-Lamellen-Sonnenschutz
- Erdgas-Zentralheizung
- Repräsentativer, überdachter und barrierefreier Eingangsbereich mit Granit-Bodenbelag
- Personenaufzug in alle Etagen
- Glasfaseranschluss



AUSSTATTUNG



- Abgehängte Decke mit 2,80 m lichter Raumhöhe, inkl. integrierter Arbeitsplatzbeleuchtung
- Getrennte WC-Anlagen je Mieteinheit
- Teeküche pro Mieteinheit zur kostenfreien Übernahme
- Bodentanks zur komfortablen Verkabelung
- Neuer Teppich-Bodenbelag möglich, Farbgestaltung nach Mieterwunsch
- Flexibel gestaltbare Büroeinheiten, sowohl Großraumlösungen als auch Einzelverzimmerung möglich
- Mietpreis abhängig von Mieter-Sonderwünschen



KEYFACTS



Anschrift	Schreiberhauer Str. 5	90475 Nürnberg		
Bezug	Nach Vereinbarung			
Büro	2.OG Einheit A	476,10 m ²	Verfügbar 10/2024	Ab 11,00 €/m ²
	2.OG Einheit B	237,04 m ²	Verfügbar 10/2024	
	3.OG Einheit A	477,81 m ²	Verfügbar 10/2024	
	3.OG Einheit B	236,97 m ²	Verfügbar 10/2024	
	Gesamt	1.427,92 m²		
Stellplätze	22 Außen-Stellplätze			30,00 €/Stk.
NK-Vorauszahlung	2,30 €/m ² netto			
VWK-Pauschale	3,5 % der mtl. Nettomiete			
Laufzeit Vertrag	5 Jahre + 1 x 5 Jahre Option			

* alle Preise verstehen sich zzgl. MwSt.



GESCHOSSPLAN 2. OG

Bauteil A – 476,10 m²

Bauteil B – 237,04 m²



GESCHOSSPLAN 3. OG

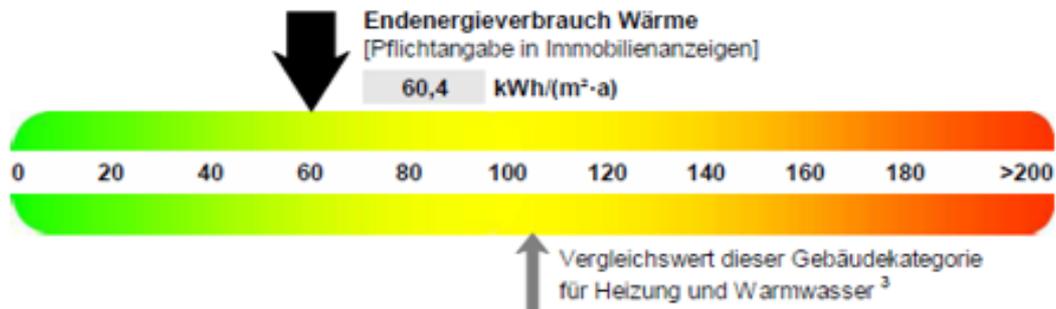
Bauteil A – 477,81 m²

Bauteil B – 236,97 m²

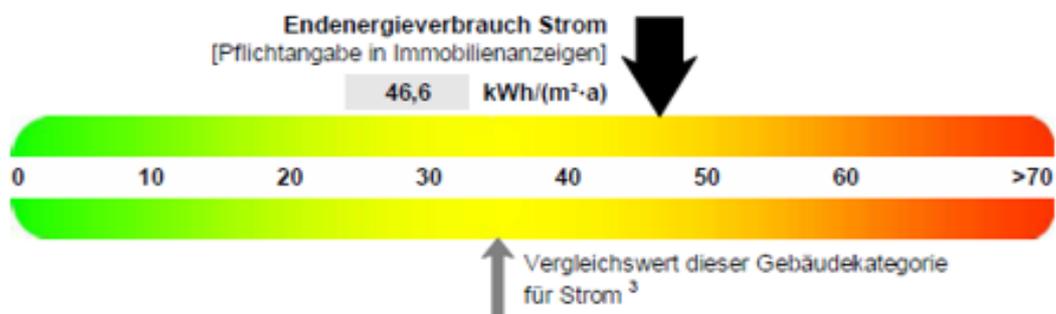


ENERGIEAUSWEIS

Endenergieverbrauch



Warmwasser enthalten



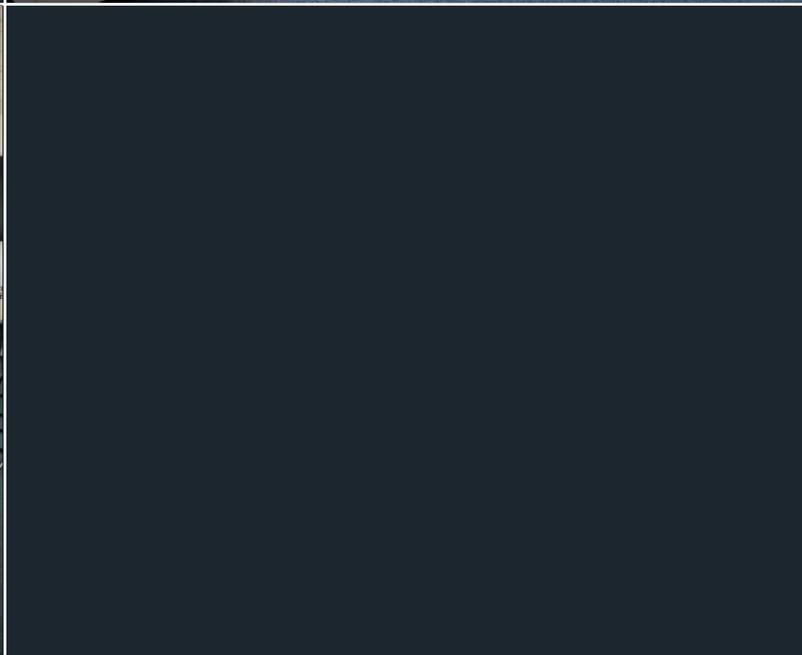
Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zusatzheizung Warmwasser Lüftung eingebaute Beleuchtung Kühlung Sonstiges

■ Energieausweistyp:	Energieverbrauchsausweis
■ Baujahr Gebäude	2000
■ Endenergieverbrauch Wärme	60,4 kWh/(m ² ·a)
■ Endenergieverbrauch Strom	46,6 kWh/(m ² ·a)
■ Primärenergieverbrauch des Gebäudes	150,4 kWh/(m ² ·a)



IMPRESSIONEN



KONTAKT



Telefon: +49 (0) 9131 6237 0

E-Mail: vermietung@pegasus-cp.de

Pegasus Capital Partners GmbH

Nägelsbachstraße 33

91052 Erlangen

Für die Richtigkeit der in diesem Exposé enthaltenen Angaben
können wir trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr übernehmen.



www.pegasus-cp.de

