

Immobilien-Exposé

Büro- und Lagerflächen mit Terrasse und Rheinblick

Rheingaustraße 101 | 65203 Wiesbaden-Biebrich

- Klimatisierte Büroflächen im 1. Obergeschoss
- Lager- und Sozialräume im Erdgeschoss
- 2 Pkw-Stellplätze

Objektdaten

MAHR Immobilienverwaltung

Kaution: 3 Nettokaltmieten

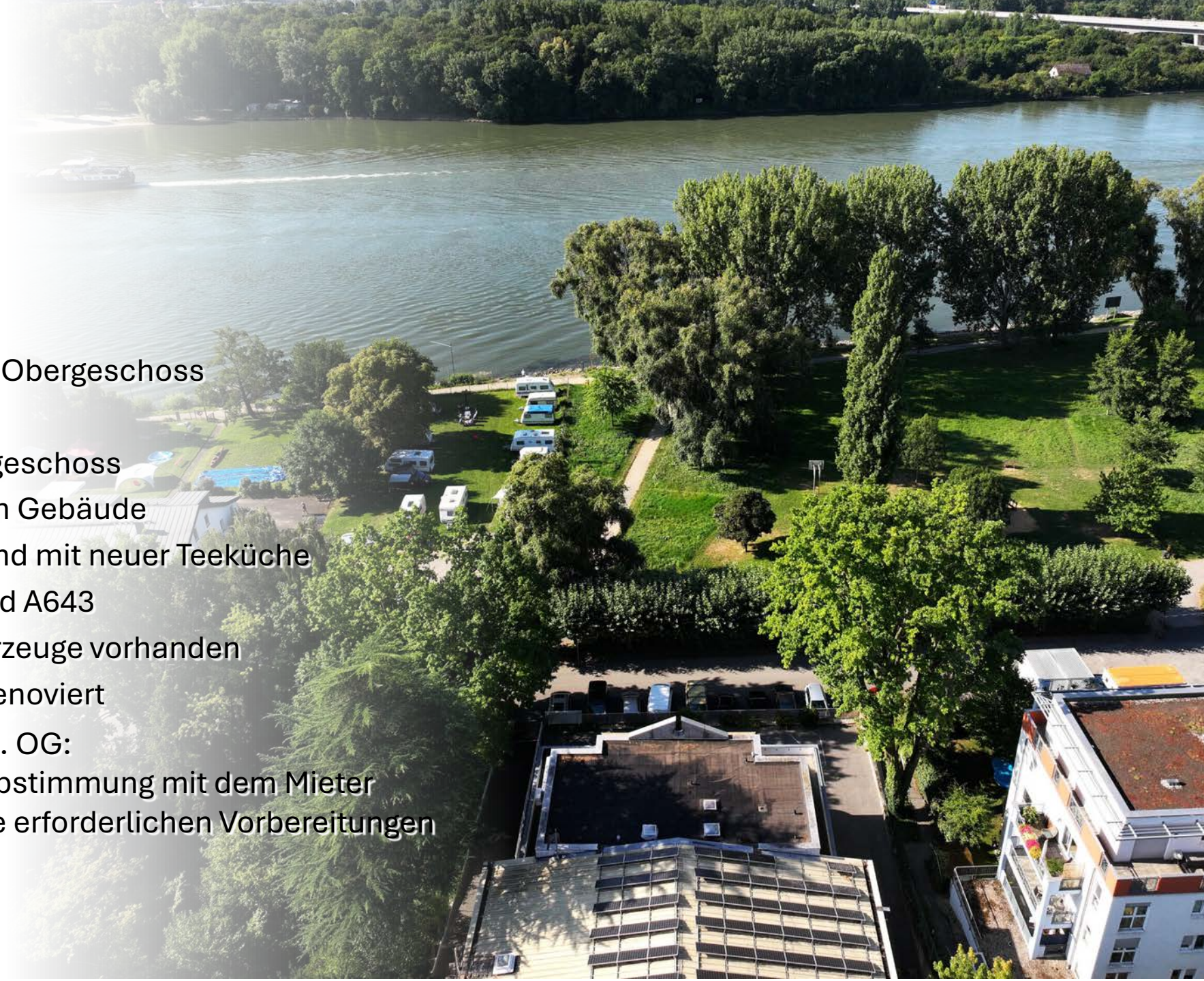
[Alle Preisangaben zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer]

Art:	Wert:
Adresse	Rheingaustraße 101, 65203 Wiesbaden-Biebrich
Immobilientyp:	Büroeinheit mit Lager- und Sozialflächen
Lage der Flächen:	Büro im 1. OG | Lagerfläche + Sozialräume im EG
Büroflächen:	67,66 m^2 inkl. anteilig (50%) berücksichtigter Terrasse
Optionale Zusatzflächen:	32,99 m^2 Lager- und Sozialräume im EG
Gesamtmietfläche	100,65 m^2
Verfügbarkeit:	ab sofort

Mietkonditionen	Monatlich (netto)
Nettokaltmiete Büro + optionale Zusatzflächen	(1.082,56 + 131,96 ≈) 1.214,00 €
Nebenkostenvorauszahlung	295,00 €
2 Pkw-Stellplätze	50,00 €
Gesamt monatlich	1.559,00 €

Ihre Vorteile auf einen Blick

- Terrasse mit Rheinblick
- Klimatisierte Büroflächen im 1. Obergeschoss
- CAT-7-Netzwerkverkabelung
- Lager- und Sozialräume im Erdgeschoss
- Zwei Pkw-Stellplätze hinter dem Gebäude
- Übergabe im renovierten Zustand mit neuer Teeküche
- Sehr gute Anbindung an A66 und A643
- Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge vorhanden
- Mieteinheit wurde vollständig renoviert
- Flexible Elektroinstallation im 1. OG:
  Die Anschlüsse werden nach Abstimmung mit dem Mieter bedarfsgerecht positioniert. Die erforderlichen Vorbereitungen sind bereits erfolgt.
- Ab sofort verfügbar



Büro und Lager in einem Gebäude

- Die angebotene Gewerbeeinheit verbindet Büroflächen im 1. Obergeschoss mit zugehörigen Lager- und Sozialräumen im Erdgeschoss.

- Die Büroeinheit wird einschließlich der zusätzlichen Lager- und Sozialflächen angeboten.
  Bei Nichtbedarf können die Nebenflächen aus dem Mietumfang herausgenommen werden.
  Die Nettokaltmiete reduziert sich entsprechend.





Rheinlage, Zufahrt und Außenbereich

- Die Lage in unmittelbarer Nähe zum Rhein schafft ein angenehmes Arbeitsumfeld. Der rückwärtige Zugang führt zum Eingang und auch zu den beiden zur Einheit gehörenden Pkw-Stellplätzen.

- Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über die Rheingaustrasse an der westlichen Halle vorbei in den unteren Hof.













Helle Räume für unterschiedliche Arbeitsformen

- Die Büroeinheit umfasst zwei helle Büroräume und einen verbindenden Flur. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht.
- Die vorhandene Raumaufteilung ermöglicht unterschiedliche Arbeitsbereiche – beispielsweise Einzel- und Teamarbeitsplätze oder einen separaten Besprechungsbereich.






Terrasse, Teeküche und Sanitärbereich

Die Terrasse ist direkt aus dem Bürobereich erreichbar und eröffnet den Blick in Richtung Rhein. Zur Einheit gehören außerdem eine Teeküche sowie WC und Sanitärbereich. Die Teeküche ist neu.











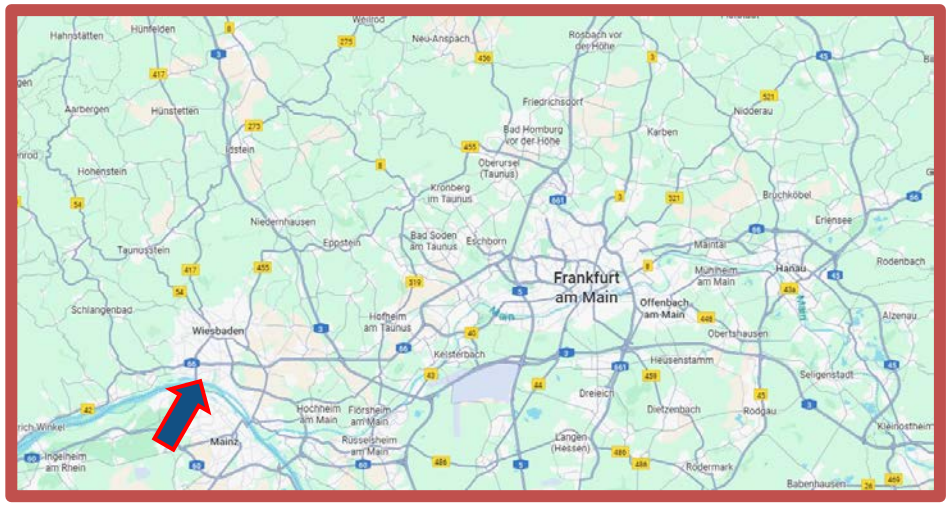
Lager- und Sozialräume im Erdgeschoss

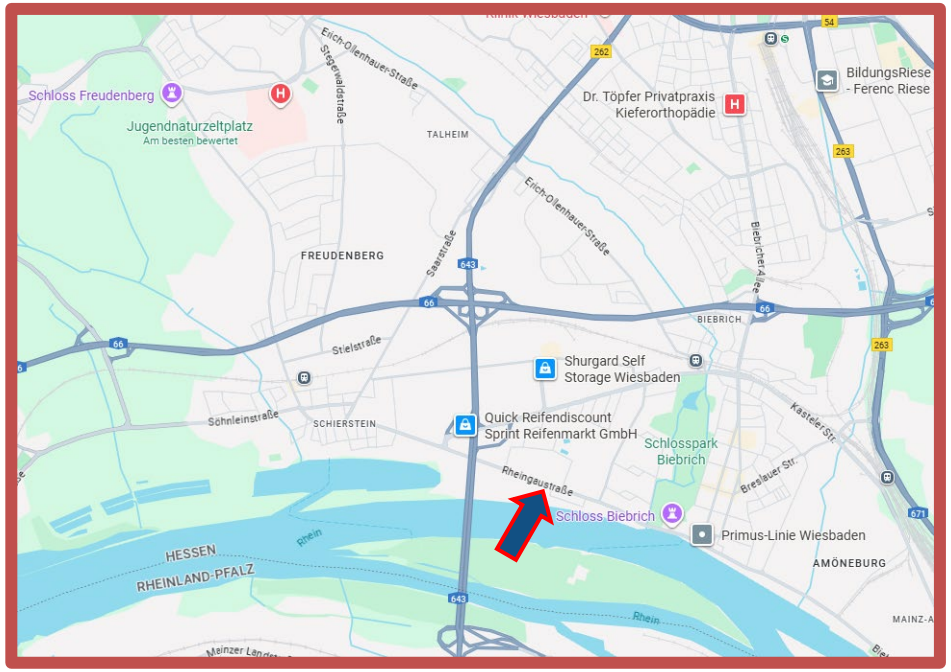
- Im Erdgeschoss stehen ein separater Lagerraum sowie Wasch- und Duschbereiche zur Verfügung.
- Die Nebenflächen ergänzen die Büroeinheit sinnvoll und eignen sich besonders für Unternehmen mit zusätzlichem Lager- oder Sozialraumbedarf. Alternativ auch als zusätzliche Lagerfläche.

Gut angebunden in Wiesbaden-Biebrich und dem Rhein-Main Gebiet

MAHR Immobilienverwaltung

Die Immobilie liegt in der Rheingaustraße 101 im Wiesbadener Stadtteil Biebrich. Der Standort verbindet die Nähe zum Rhein mit einer guten Einbindung in die Rhein-Main-Region.





Verkehrsanbindung

- A66 in Richtung Frankfurt und Mainz schnell erreichbar
- A643 / Mainzer Ring schnell erreichbar
- Wiesbadener Hauptbahnhof ca. 10 Fahrminuten entfernt
- Flughafen Frankfurt ca. 25 Fahrminuten entfernt
- Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung

Umfeld

- Das direkte Umfeld ist durch Gewerbe-, Büro- und Wohnnutzungen geprägt. Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister sind in wenigen Minuten erreichbar.

Flächenausweis

MAHR Immobilienverwaltung

1. Obergeschoss

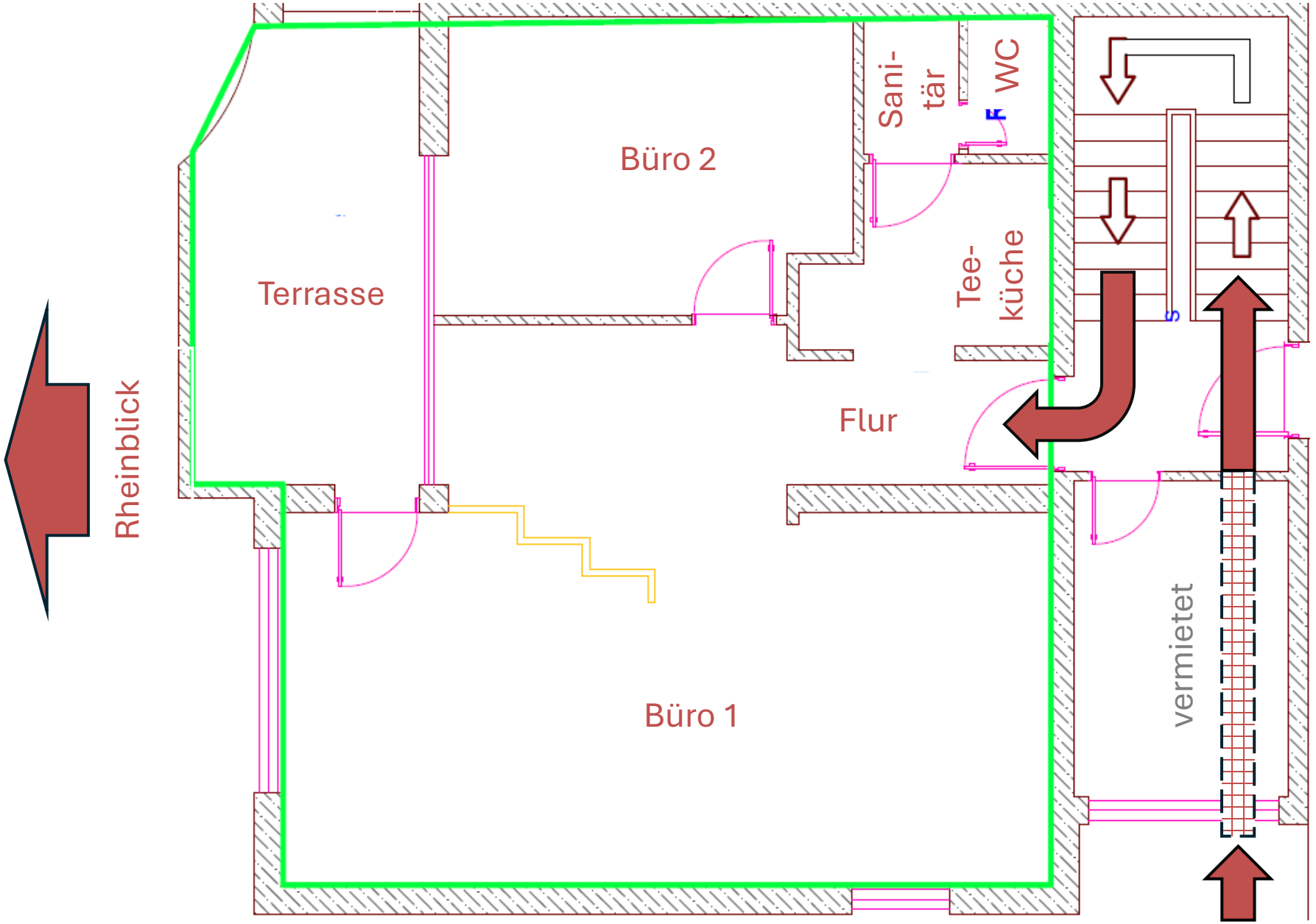
Raum	Fläche (m^2)
Büro 1,2 + Flur	55,13 m^2
Teeküche	4,36 m^2
WC + Sanitär	2,67 m^2
Zwischensumme Innenräume:	**62,16 m^2**
Terrasse mit abgerundeter Kante ca. 11 m^2 x 50%	5,50 m^2
GESAMTFLÄCHE:	**67,66 m^2**

Erdgeschoss

Raum	Fläche (m^2)
Lagerraum	24,0 m^2
Sanitär (auch als Lager nutzbar)	4,05 m^2
Duschen (auch als Lager nutzbar)	4,94 m^2
GESAMTFLÄCHE	**32,99 m^2**

Grundriss 1. Obergeschoss | Büro und Terrasse

MAHR Immobilienverwaltung

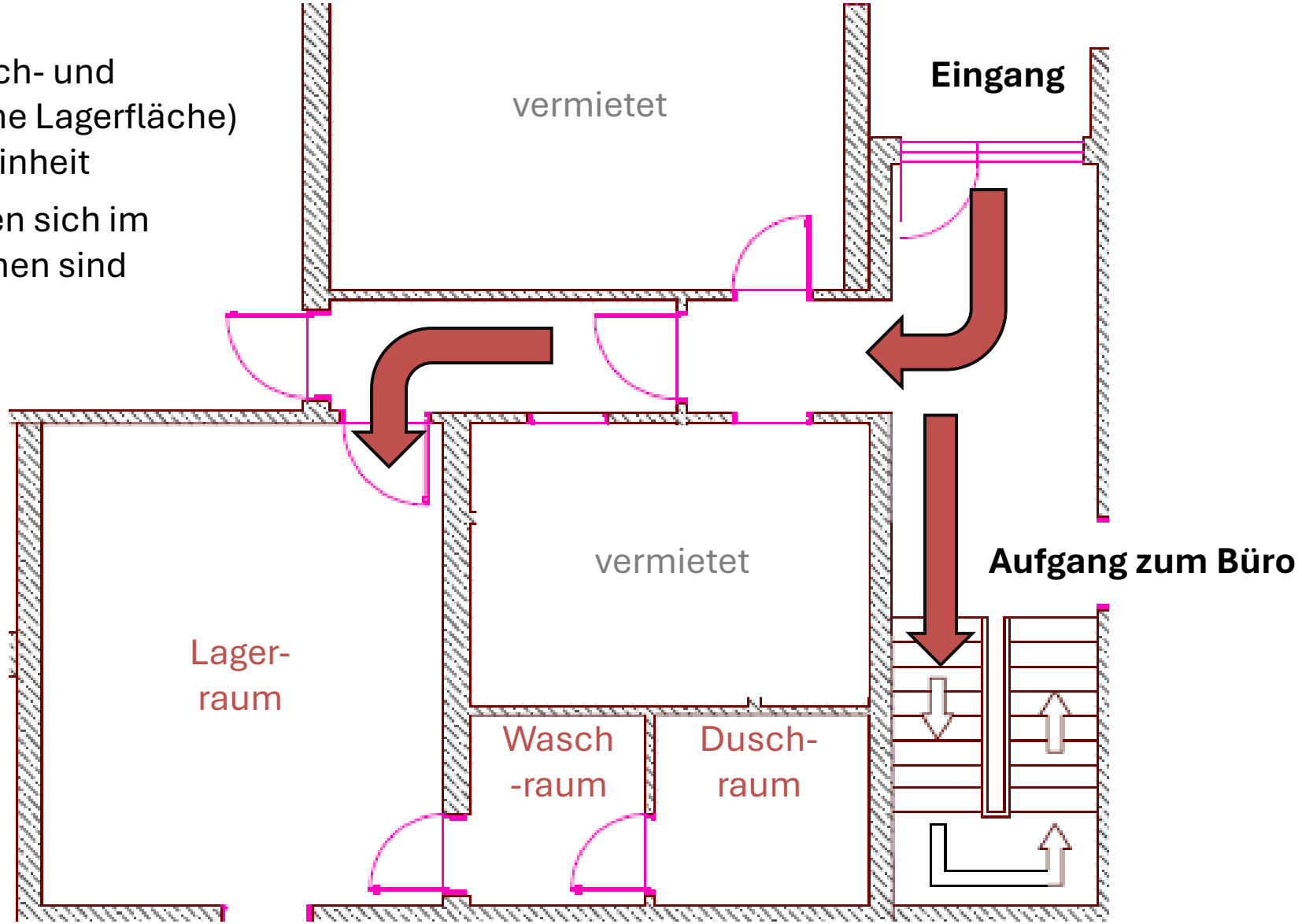


- Zwei Büroräume, Flur, Teeküche, WC/Sanitär und Terrasse
- Die grün markierte Fläche zeigt die angebotene Büroeinheit. Die Terrasse liegt auf der Rheinseite

Grundriss Erdgeschoss | Lager und Sozialräume

MAHR Immobilienverwaltung

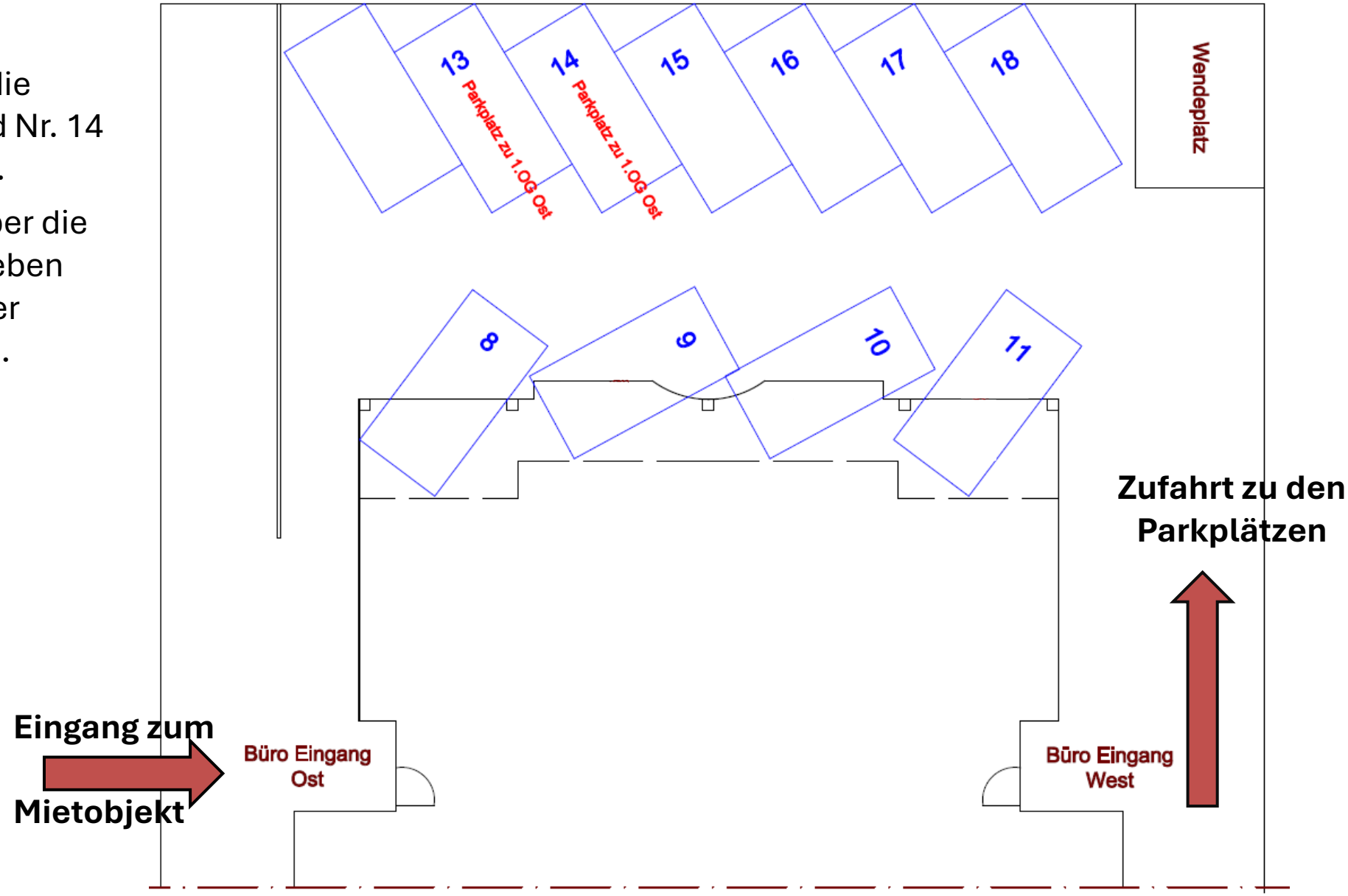
- Separater Lagerbereich mit Wasch- und Duschraum (alternativ zusätzliche Lagerfläche) sowie Treppenaufgang zur Büroeinheit
- Die angebotenen Räume befinden sich im Erdgeschoss. Angrenzende Flächen sind separat vermietet.



Zwei Pkw-Stellplätze im Innenhof

MAHR Immobilienverwaltung

- Zur Einheit gehören die Stellplätze Nr. 13 und Nr. 14 hinter dem Gebäude.
- Die Zufahrt erfolgt über die Hofeinfahrt rechts neben dem Gebäude von der Rheingaustrasse aus.







Kontakt und Besichtigung

Kontaktaufnahme bitte bevorzugt per eMail über info@wi-ma.com

Am einfachsten und schnellsten erreichen Sie mich per eMail unter info@wi-ma.com. Da ich tagsüber beruflich stark eingebunden bin, ist die Kontaktaufnahme per eMail für mich ideal – Ihre Anfrage kann ich so flexibel und schnellstmöglich beantworten.

Telefonisch erreichen Sie mich:

- Montag bis Donnerstag: ab 17:00 Uhr
- Freitag: ab 15:00 Uhr

unter der Nummer: (0611) 21002

Sollte ich Ihren Anruf nicht direkt entgegennehmen können, hinterlassen Sie bitte Ihren Namen, Ihr Anliegen und Ihre Rückrufnummer auf dem Anrufbeantworter. Ihre Nachricht wird mir automatisch per eMail weitergeleitet.

Besichtigungen sind freitags bis sonntags nach Vereinbarung möglich.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und Ihr Interesse an der Immobilie.