



IMMO | #fairmieten
HELLER | #fairkaufen

REPRÄSENTATIVER UNTERNEHMENSSTZ

INKL. PENTHOUSE MIT DACHTERRASSE

WÜRZBURG | VEITSÖCHHEIM

GEWERBEEINHEIT MIT PENTHOUSE IN VEITSHÖCHHEIM



Diese vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit mit Penthouse befindet sich in hervorragender Lage in Veitshöchheim. Das Gebäude, das im Jahr 2001 erbaut wurde, bietet modernsten Komfort sowie flexible Gestaltungsmöglichkeiten.

GEWERBEEINHEIT

Die Gewerbeeinheit erstreckt sich über zwei Stockwerke und verfügt über eine flexible Raumaufteilung, die es Ihnen ermöglicht, die Büros an Ihre individuellen Bedürfnisse anzupassen. Zudem sind in der gesamten Gewerbeeinheit bodentiefe Fenster (zweifachverglast, überwiegend mit elektronischen Außenrollos) vorhanden, die für helle, lichtdurchflutete Räume sorgen und eine angenehme Arbeitsatmosphäre schaffen. Das Objekt ist mit einer modernen Gaszentralheizung aus dem Jahr 2021 ausgestattet. Im gesamten Gebäude sorgen Fußbodenheizungen für ein angenehmes Raumklima. Die Böden in den Bürobereichen sind entweder mit hochwertigem Teppichboden oder Keramikfliesen ausgelegt. Die Innenwände

bestehen überwiegend aus flexiblen Ständerwänden. Ein zusätzliches Fotostudio im Gebäude bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten. Auf dem Grundstück befindet sich eine Doppelgarage sowie ca. 14 weitere Parkplätze für Mitarbeitende. Hinter dem Haus befindet sich eine ca. 1.000 m² freie Grundstücksfläche, auf der ein Erweiterungsbau erreicht werden kann. In diesem Bereich befindet sich auch eine 10 m³ Zisterne für Brauchwasser.

PENTHOUSE

Das großzügige Penthouse bietet eine Wohnfläche von 163 m². Die Wohnräume sind mit Echtholzböden ausgestattet, die ein stilvolles Wohnambiente schaffen. Ein Highlight der Wohnung ist die große, nach Südosten ausgerichtete Terrasse, die zum Entspannen einlädt.

LAGE

Die Immobilie befindet sich in der Schleehofstraße. Eine ruhige und dennoch zentrale Lage im Gewerbegebiet von Veitshöchheim.

Gesamtfläche: 841 m² ▶ **Wohnfläche:** 163 m² ▶ **Gewerbefläche:** 678 m² ▶ **Grundstücksfläche:** 2476 m²

Für weitere Fragen zum Objekt oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Johannes Heller unter der 0171/1020409 gerne zur Verfügung.

ZUM ONLINE-EXPOSÉ
DER IMMOBILIE:



ANGABEN ENERGIEAUSWEIS:

Art des Energieausweises:

Verbrauchsausweis für Nichtwohngebäude

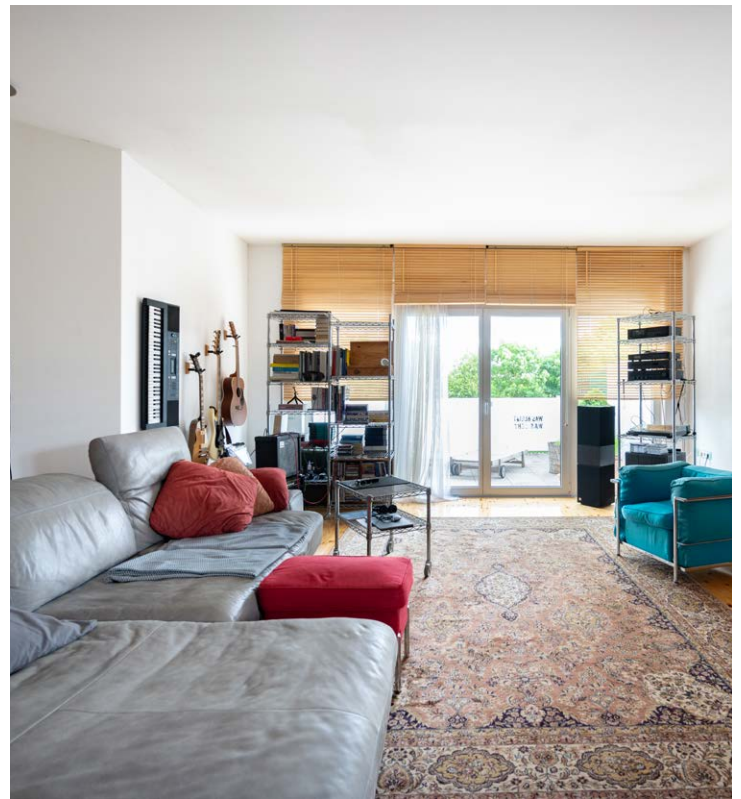
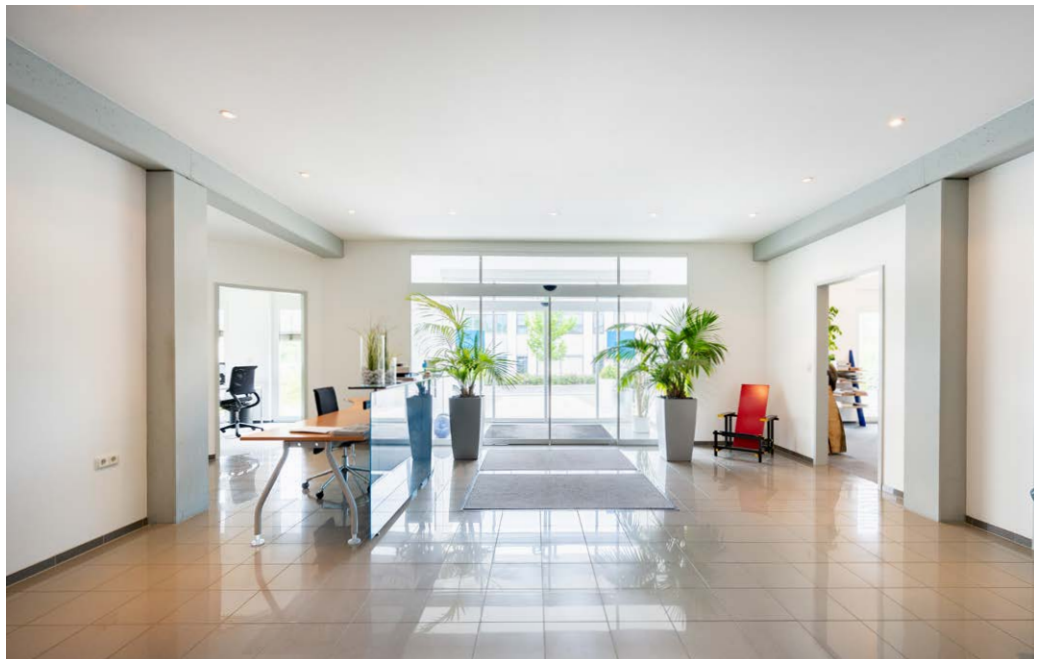
Endenergieverbrauch Wärme: 84,2 kWh/(m²*a)

Endenergieverbrauch Strom: 15,7 kWh/(m²*a)

Energieträger: Erdgas H

Baujahr Gebäude: 2001

Empfang Büroeinheit
Gebäude Rückansicht



Wohnzimmer Penthouse
Gebäude Seitenansicht





HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG FÜR IHR NEUES HEADQUARTER



HEIZUNG

Die **Gaszentralheizung** aus dem **Jahr 2021** mit integrierter **Fußbodenheizung** sorgt für ein angenehmes Raumklima. Die bodentiefe **Zweifachverglasung** sowie die moderne Außendämmung sorgen für eine hoch effiziente Energiebilanz.



FLEXIBLE RAUMAUFTEILUNG

Durch die im **Trockenbau** erstellte **Raumaufteilung** ist diese jederzeit flexibel und kostengünstig auf Ihre **persönlichen Bedürfnisse** anpassbar. Viele kleine oder ein großer Arbeitsbereich. Alles machbar. **Mehr Flexibilität geht nicht.**



PENTHOUSE

Das lichtdurchflutete **Penthouse** bietet eine Wohnfläche von **163 m²**. Ausgestattet mit **Echtholzböden** und einer **großzügigen Dachterrasse** lässt diese keine Wünsche offen.



BÖDEN

In den Büroräumen laufen Sie auf **hochwertigem Teppichboden** oder **Keramikfliesen**. Ansprechende **Fliesen** in den Nassbereichen runden das stimmige Erscheinungsbild ab.



PARKEN

14 Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter sorgen für **kurze Weg**. Eine **Doppelgarage** für die Bewohner der Penthouse-Wohnung befindet sich ebenso auf dem Anwesen.



ANBAUMÖGLICHKEIT

Das großzügige Grundstück, mit seinen **2.476 m²** bietet genug Platz um Ihre zukünftige **Geschäftsfläche räumlich zu erweitern.**

OBERGESCHOSS



► Penthouse und Büro für ca. 16 Mitarbeiter

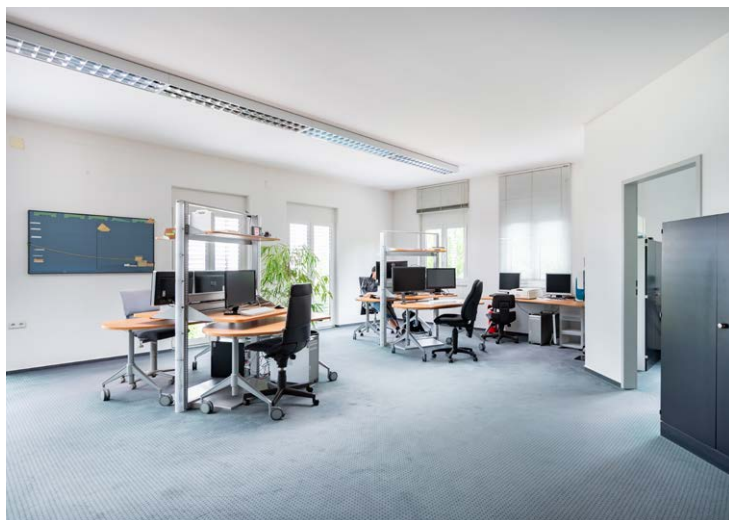
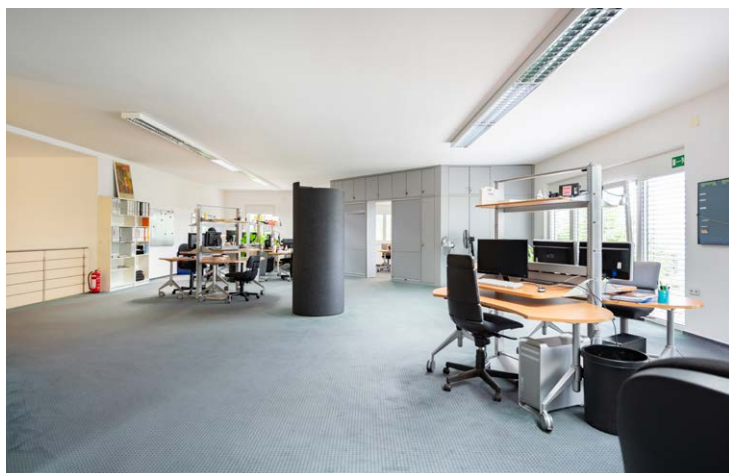
ERDGESCHOSS



► Einzelbüros, WC & Küche, Besprechungsraum, Garagen, Fotostudio

DIE BÜRORÄUME

Repräsentativer Eingangsbereich mit viel Platz zum Arbeiten. Let's go!



DIE PENTHOUSE-WOHNUNG

Großzügig, gemütlich und ruhig gelegen mit großer Sonnenterrasse. Ein Traum.





JOHANNES HELLER

Inhaber IMMO HELLER

Mobil: 0171 10 20 40 9
johannes.heller@immo-heller.de

IMMO | *#fairmieten*
HELLER | *#fairkaufen*

Eichhornstraße 4, 97070 Würzburg

Telefon: 0931 780 999 90

Email: info@immo-heller.de

WWW.IMMO-HELLER.DE