

EXPOSÉ

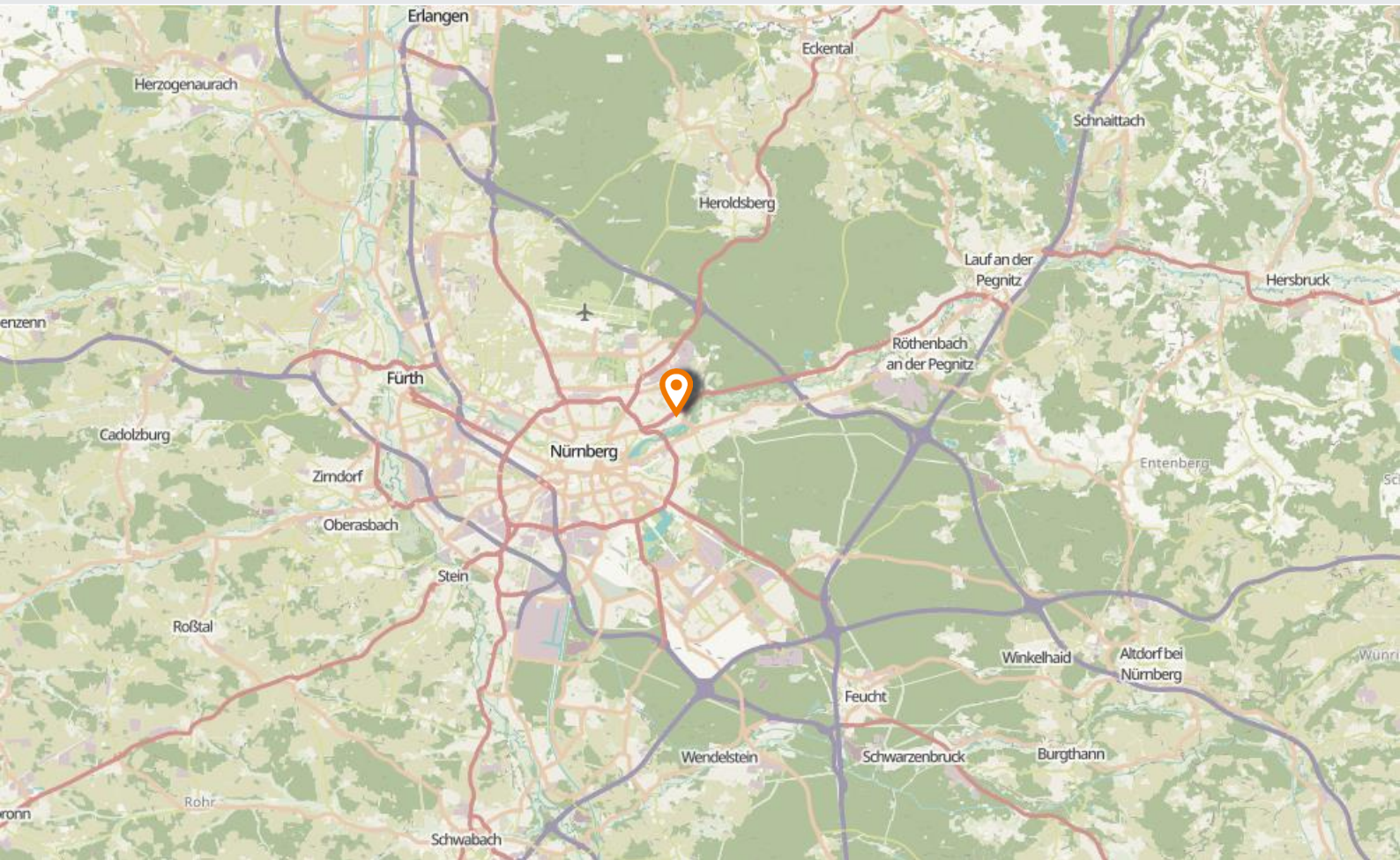
NÜRNBERG | ÄUßERE SULZBACHER STR. 116a



PROVISIONSFREI

- Objekt-Typ** repräsentative Penthouse-Fläche in hervorragender Lage
- Baujahr** 1996
- Etage** 4. Obergeschoss
- Stellplätze** in hauseigener Tiefgarage

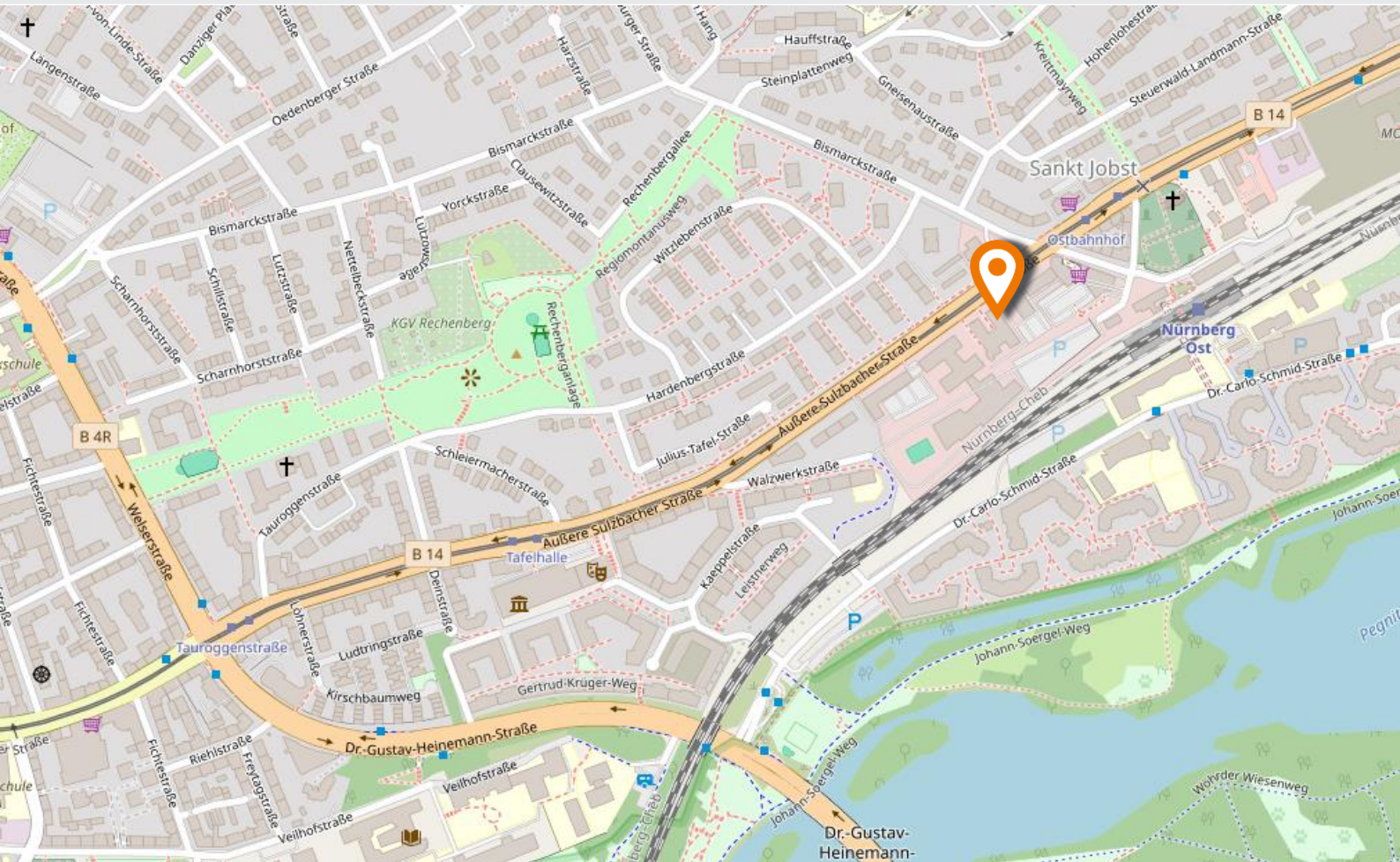
MAKROLAGE



- Nürnberg ist mit rd. 536.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt Bayerns. In der Metropolregion leben ca. 3,5 Mio. Einwohner.
- Durch den Hauptbahnhof Nürnberg verfügt die Stadt über eine gute Anbindung an den Personennahverkehr.
- Nürnberg liegt im Schnittpunkt wichtiger Bundesautobahnen (A3, A6, A9).
- Wirtschaftlich ist die Dienstleistungsbranche, der Tourismus sowie die Nürnberger Messe von großer Bedeutung.
- Rd. 25.000 Unternehmen haben ihren Sitz in Nürnberg. Namhafte Firmen, wie DATEV, Diehl, Fraunhofer, Siemens, Adidas haben sich in der Metropolregion angesiedelt.
- Der Vermietungsmarkt in Nürnberg weist eine rege Nutzernachfrage auf.
- In den vergangenen Jahren fand eine kontinuierliche Reduzierung von Büroflächenleerständen statt.
- Aktuell sind nur wenig großflächige, moderne Büroflächen in Nürnberg verfügbar.
- In guten Lagen übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich.
- Im hochwertigen Neubausegment liegen die Mieten zwischen 15,50 €/m² bis zu 16,55 €/m².
- Die Durchschnittsmiete lag Ende 2021 bei 12,45 €/m².



MIKROLAGE



Repräsentative Bürolage mit namhaften Firmen entlang der Äußeren-Sulzbacher Straße.



In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich verschiedene zahlreiche gastronomische Einrichtungen sowie zahlreiche Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs.



Unmittelbare Nähe zur Autobahn A3 über welche die Autobahn A9 (München-Berlin) und die A6 (Heilbronn-Prag) erreicht werden können.



Der Flughafen Nürnberg liegt ca. 10 Autominuten entfernt.



Entlang der Äußeren-Sulzbacher Straße verkehrt die Straßenbahnlinie 8, die eine Direktverbindung zum Hauptbahnhof bietet. Die Straßenbahnhaltestelle „Ostbahnhof“ befindet sich wenige Gehminuten entfernt.



Parkmöglichkeiten direkt in der hauseigenen Tiefgarage.



OBJEKTDATEN



OBJEKTAUSSTATTUNG

- Anspruchsvolle Architektur mit hohem Wiedererkennungswert. Der Grundriss des Gebäudes hat die Form eines „H“.
- Repräsentativer und moderner Haupteingang sowie zwei Seiteneingänge mit jeweils einem Personenaufzug.
- Helle und ruhige sowie individuell aufteilbare Büroflächen mit großzügigen Fensterfronten.
- Durch die hervorragende Erschließung ist sowohl die etagenweise Vermietung als auch eine Teilung je Etage in zwei getrennte Mieteinheiten jederzeit problemlos möglich.

BAUBESCHREIBUNG

- Der Bürokomplex wurde in Stahl-Skelett-Bauweise mit vorgesetzter Aluminium-Glasfassade errichtet.
- Das Objekt besteht aus zwei Untergeschossen, Erdgeschoss sowie vier Obergeschossen.
- Isolierverglaste Fensteranlagen mit außenliegendem, elektrisch betriebenen Sonnenschutz.
- Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme.



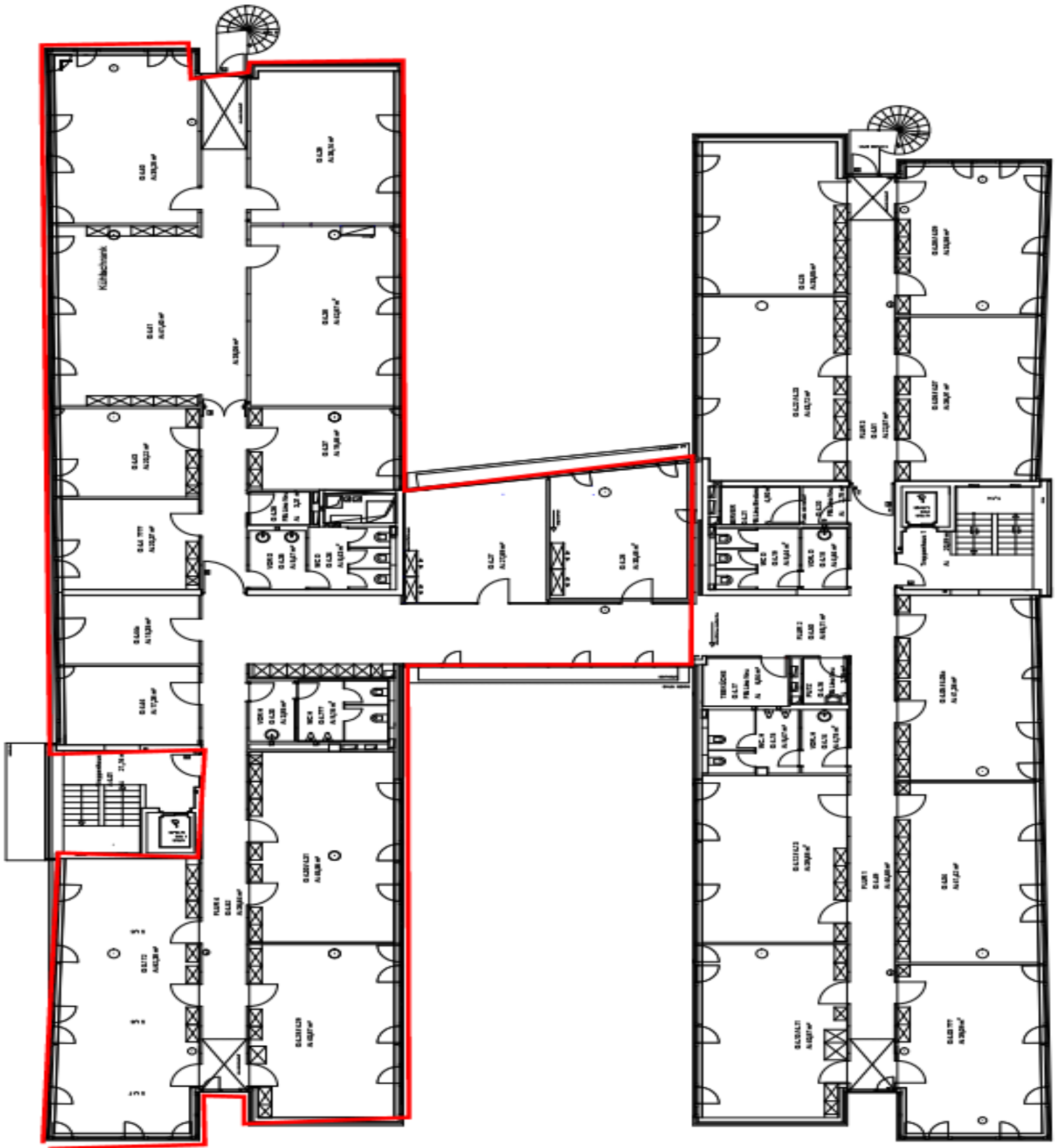
KEYFACTS



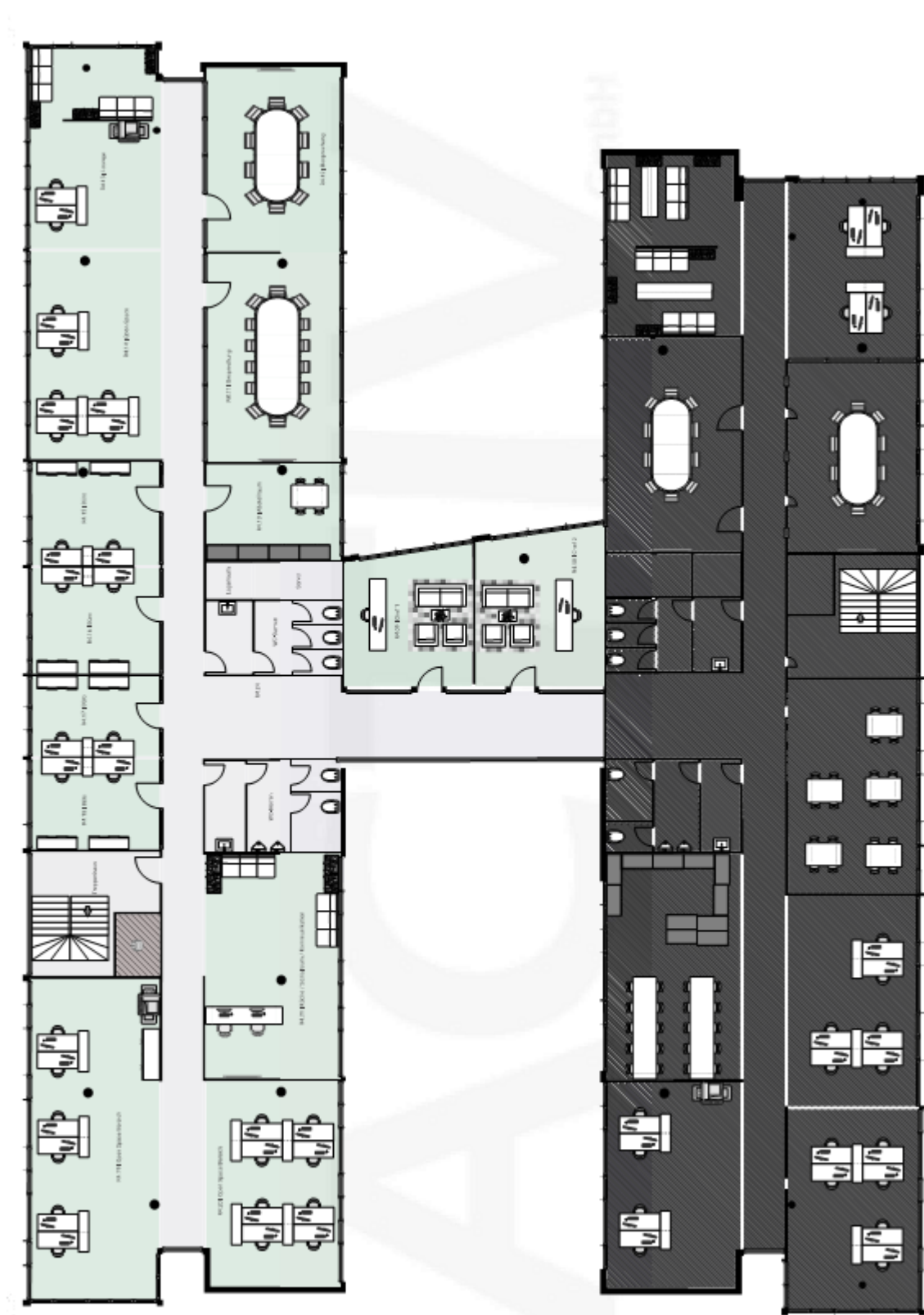
Lage	Äußere Sulzbacher Straße 116a 90491 Nürnberg	
Baujahr	1996	
Bezug	nach Absprache	
Mietfläche Büro	ca. 637,20 m ²	<ul style="list-style-type: none">▪ Die Fläche hat die unterschiedlichsten Raumgrößen, vom Einzelbüro bis zum Großraumbüro inkl. großzügigem Besprechungszimmer ist alles vorhanden
Miete Büro	ab 11,50 €/m ² netto zzgl. USt.	<ul style="list-style-type: none">▪ Die Raumaufteilung kann an Ihre individuellen Anforderungen/Bedürfnisse angepasst werden
Miete Stellplatz	65,00 €/Stück netto zzgl. USt.	<ul style="list-style-type: none">▪ Lichtdurchflutete moderne Bürofläche mit großzügigen Fensterfronten
Stellplätze	In hauseigener Tiefgarage	<ul style="list-style-type: none">▪ In der Mieteinheit befinden sich hochwertige Einbaumöbel
Zugang	Die Erschließung erfolgt über das repräsentative Treppenhaus Nr. 116a	<ul style="list-style-type: none">▪ Deckenbeleuchtung und Akustik-Deckensegel vorhanden▪ Getrennte großzügige WC-Anlagen▪ Mietpreis abhängig von Sonderwünschen Mieter



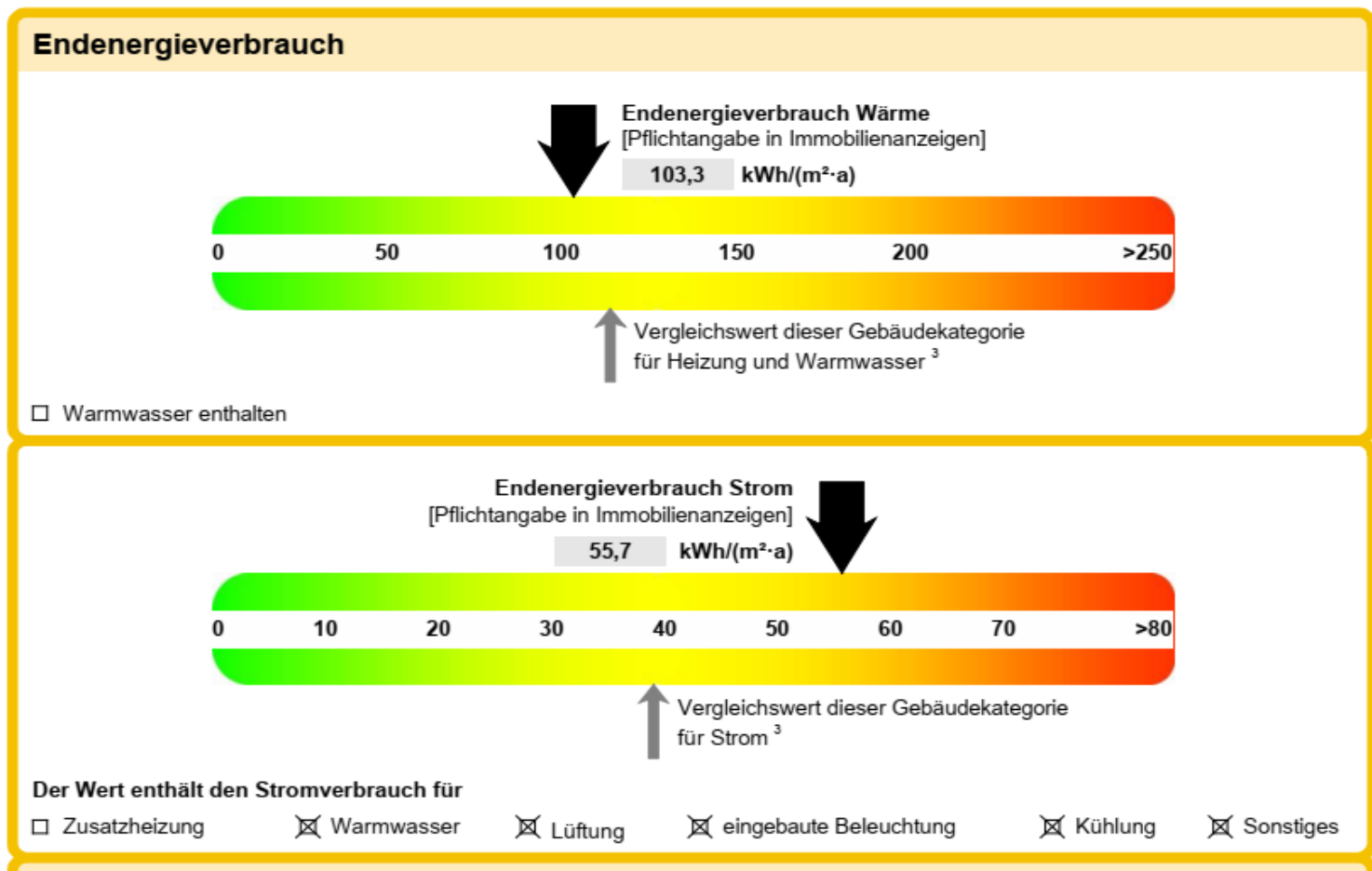
GESCHOSSPLAN 4. OG- TEILFLÄCHE IST (rot umrandet)



PLANUNGSBEISPIEL NEUGESTALTUNG TEILFLÄCHE



ENERGIEAUSWEIS



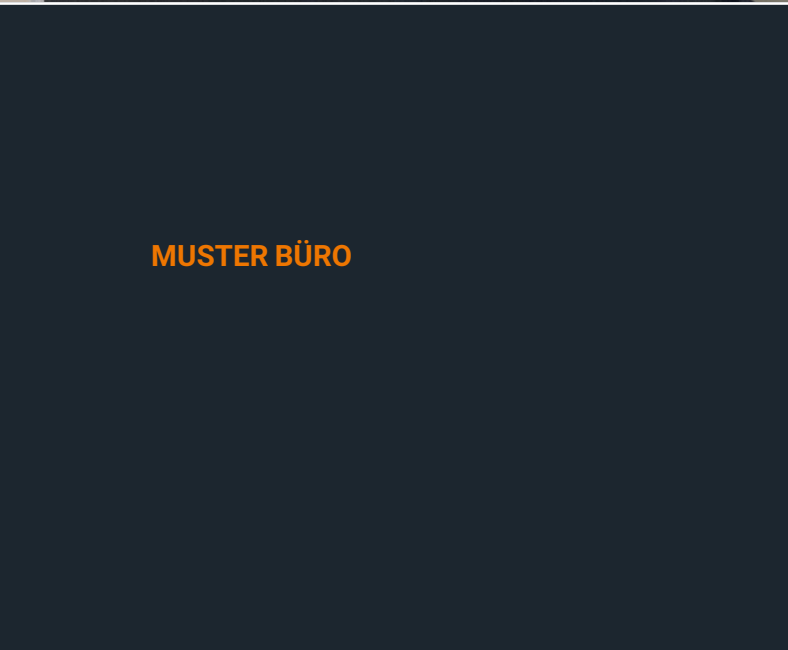
- | | |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| ■ Energieausweistyp: | Energieverbrauchsausweis |
| ■ Baujahr | 1996 |
| ■ Endenergieverbrauch Wärme: | 103,3 kWh/(m ² ·a) |
| ■ Endenergieverbrauch Strom: | 55,7 kWh/(m ² ·a) |
| ■ Primärenergieverbrauch Gebäude: | 100,2 kWh/(m ² ·a) |



IMPRESSIONEN IST



MUSTER GROSSRAUMBÜO



MUSTER BÜRO



**BRÜCKE MIT OBERLICHT UND ZWEI
BESPRECHUNGSRÄUMEN, WELCHE MITTELS
MOBILER TRENnwAND ZU EINEM GROSSEN
BESPRECHUNGSZIMMER ZUSAMMENGELGT
WERDEN KÖNNEN**

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

