



# zu vermieten!



RE/MAX Straubing Immobilien

## Erstbezug - hochwertige Praxisfläche in Osterhofen / Altenmarkt

Objekt-ID: SiWiGeBü2201160530 • Bauj.: 2016  
Nutzfl.: ca. 83 m<sup>2</sup>



**RE/MAX Straubing Immobilien**

**Simon Wiesmüller**

Stadtgraben 46  
94315 Straubing  
Tel.: 09421 84 70 40  
Mobil: 0151 29 150 400  
Mail: [simon.wiesmueller@remax.de](mailto:simon.wiesmueller@remax.de)

**625 €** | 2,38 Monatsnettomieten inkl. 19% MwSt.

**RE/MAX**

[www.remax-straubing.de](http://www.remax-straubing.de)

© RE/MAX Straubing Immobilien, Copyright 2009. Jeder RE/MAX Franchise- oder Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen. Alle Informationen wurden vom Makler mit der notwendigen Sorgfalt veröffentlicht. Da wir meist jedoch auf Informationen der Auftraggeber angewiesen sind, können wir keine Gewähr bzw. Garantie für die Richtigkeit übernehmen.



## Daten im Überblick

<b>Objektart:</b>	Büro/Praxen
<b>PLZ:</b>	94486
<b>Ort:</b>	Osterhofen / Altenmarkt
<b>Lage im Bau:</b>	1. Obergeschoss
<b>Gesamtfläche:</b>	ca. 83,26 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete:</b>	625,00 €
<b>Provision:</b>	2,38 Monatsnettomieten inkl. 19% MwSt.
<b>Kaution:</b>	1875 €
<b>Stellplatzmiete:</b>	25,00 € Stellplatz/ 50,- € Garage
<b>Stellplatzanzahl:</b>	5
<b>Netto Kaltmiete:</b>	625,00 €
<b>Nebenkosten:</b>	110,00 €
<b>Heizkosten in Warmmiete enthalten:</b>	Ja
<b>Mietpreis pro qm:</b>	7,50 €
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Baujahr lt. Energieausweis:</b>	2015
<b>wesentlicher Energieträger:</b>	Pellet
<b>Endenergiebedarf (Wärme):</b>	116,49 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befuerung:</b>	Pelletheizung über Fernwärme
<b>Boden:</b>	Laminat
<b>Etagenzahl:</b>	3
<b>Räume veränderbar:</b>	Ja
<b>Ihr Ansprechpartner:</b>	Herr Simon Wiesmüller (09421 84 70 40)



## Lage

Das Neubauobjekt liegt zentral im Stadtteil Altenmarkt in Osterhofen.

Die Stadt befindet sich zwischen den Ausläufern des Bayerischen Waldes und in unmittelbarer Nähe zur Donau und zur Vils.

Die Nähe zur Kreisstadt Deggendorf (ca. 15 km) und zur Universitätsstadt Passau (ca. 35 km) ist vor allem für das wirtschaftliche Wachstum der Stadt von großer Bedeutung.

Derzeit leben ca. 12.000 Einwohner in der alten Herzogstadt Osterhofen. Die Ansiedlung der Fachklinik in Osterhofen - Zentrum für Amputationsmedizin und Schmerztherapie - macht den Standort vorallem für Ärzte oder Apotheken interessant.

Auch die Verkehrsanbindung ist in Osterhofen sehr gut; die Bundesstraße B8 durchquert den Ortskern und das Autobahnnetz ist mit der Anschlussstelle Hangersberg an die A3 Regensburg-Passau nur ca. 9km entfernt. Die Anschlussstelle an die A92 (München-Deggendorf) ist ebenfalls nur ca. 14km entfernt.



## Objektbeschreibung

Diese Neubau-Praxisfläche befindet sich im Obergeschoss eines 2016 neu errichteten Objekts.

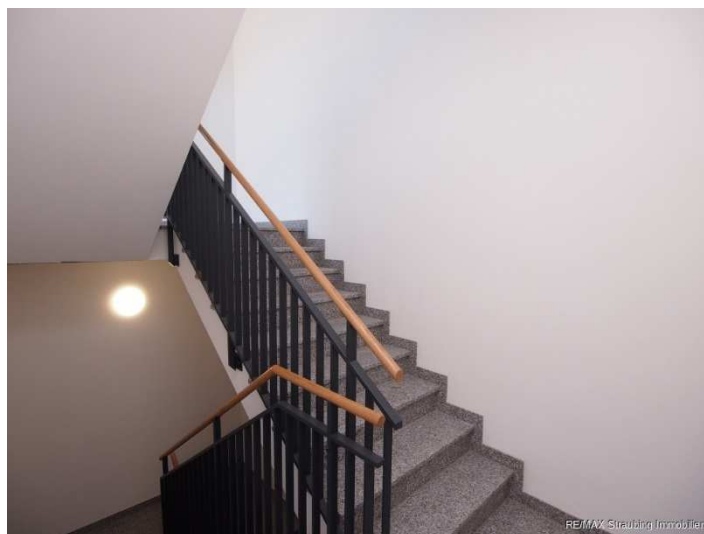
Geplant sind zwei Arztpraxen oder Büroflächen im Obergeschoss und eine Apotheke im Erdgeschoss.

Die ca. 86 m<sup>2</sup> große Fläche überzeugt durch die lichtdurchfluteten Räume, die hochwertige Ausstattung und das durchdachte Raumkonzept.

Durch den barrierefreien Eingang gelangt man über das Treppenhaus in diese Praxisfläche. Der Einbau eines Treppenliftes ist nach Rücksprache mit dem Eigentümer möglich.

Derzeit ist die Einheit in ein Badezimmer, einen Behandlungsraum und in eine sehr große Fläche aufgegliedert. Dieser großzügige Raum kann nach Bedarf umgebaut werden.

Stellplätze findet man direkt vor dem Objekt, auch die Anmietung einer Garage (50,-€/Monat) ist möglich.















**Ansicht Süd**

RE/MAX



**Ansicht West**



## Grundriss





Herr Simon Wiesmüller

**RE/MAX Straubing Immobilien**  
Stadtgraben 46  
94315 Straubing

Tel.: 09421 84 70 40  
Mobil: 0151 29 150 400  
Fax: 09421 84 70 49

Homepage: [www.remax-straubing.de](http://www.remax-straubing.de)  
Email: [simon.wiesmueller@remax.de](mailto:simon.wiesmueller@remax.de)

## Hinweis

Alle Angaben vom Eigentümer, wir übernehmen hierfür keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Vertrag.

Jeder RE/MAX Franchise- und Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

„Informationen zur Online-Streitbeilegung:

Die Europäische Kommission wird ab dem ersten Quartal 2016 eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (sog. „OS-Plattform“) bereitstellen. Diese finden Sie unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>

Unsere E-Mail Adresse lautet: [info@remax-straubing.de](mailto:info@remax-straubing.de)