



EXPOSÉ

STRABAG

FREIRAUM FÜR IHR BUSINESS VOR DEN TOREN FRANKFURTS

**Objektnummer 1009_11_Langen_EG-3.OG, Robert-Bosch-Straße 11-11b in
63225 Langen**

IHR ANSPRECHPARTNER

Cornelia Lehmacher

Telefon: +49 221 / 824 32 64
Mobil: +49 151 / 16 73 84 83
cornelia.lehmacher@strabag-pfs.com

im Auftrag der
STRABAG Property and Facility Services GmbH
Europa-Allee 50
60327 Frankfurt am Main
www.strabag-pfs.de

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

GEWERBEEINHEIT

Nutzungsmöglichkeit	Büro / Praxis
Nutzfläche ca.	2.241,79 m ²
Teilbar	Ja
Teilbar ab	125,00
Verfügbar ab	sofort
Objektzustand	Nach Vereinbarung
Etage	3. Etage
Garage / Stellplatz	Ja

KOSTEN

Kaltmiete netto	19.055,22 €
Betriebskosten netto	7.846,27 €
Gesamtmiete	26.901,49 €
Mehrwertsteuerpflichtig	Ja

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Primärenergieverbrauchswert	261 kWh/ (m ² *a)
Baujahr	1994
Wesentl. Energieträger	Gas

SONSTIGES

Die Vermietung erfolgt provisionsfrei.

Sowohl die Ausstattung als auch die Aufteilung der Räume können nach Absprache Ihren jeweiligen Nutzungsanforderungen angepasst werden. Aus den beigefügten Bildern können Sie entnehmen, wie eine Fläche nach individuellem Kundenwunsch aussehen kann.

Die monatliche Grundmiete bezieht sich auf eine Anmietung mit Standardausstattung und ggf. vorhandener CAT-Verkabelung. Sie beträgt monatlich 8,50 €/m² zzgl. USt. und die Betriebskostenvorauszahlung monatlich 3,50 €/m² zzgl. USt..

Die monatliche Miete für einen TG-Stellplatz beträgt 60,00 €/Stück zzgl. USt.
Die Mietpreise verstehen sich zzgl. der gesetzlich geltenden Umsatzsteuer.

Es fällt eine jährliche Verwaltungskostenpauschale in Höhe von 4 % der jährlichen Nettokaltmiete an.

Die Kautions beträgt drei Bruttomonatsmieten.

Der Energieausweis liegt vor.

OBJEKTBESCHREIBUNG

Eine echte Alternative zum Frankfurter Büromarkt. Hier passt das Gesamtpaket.

Schicker Gebäudekomplex bestehend aus drei Bauteilen mit jeweils separaten Eingängen. Die hauseigene Tiefgarage verfügt über insgesamt 186 Tiefgaragenstellplätze, die je nach Belegung angemietet werden können.

Über einen der drei repräsentativen Entrées gelangen Sie mit dem Aufzug in den modernen Eingangsbereich Ihrer Etage (einige Bereiche sind schon fertiggestellt, andere befinden sich derzeit noch in der Überarbeitung). Von hier aus betreten Sie Ihre exklusiven Mietflächen.

Zusätzlich verfügt das Objekt über Glasfaseranschluss, hochwertige Isolierverglasung und elektrischen Außenjalousien.

AUSSTATTUNG

Hier ist fast alles möglich. Verwirklichen Sie Ihr Büro nach Ihren Vorstellungen. Es stehen 2.241,79 m² Mietfläche zum Angebot, die sich in nachfolgend aufgelistete Mieteinheiten unterteilen lassen und ebenso flexible Raumaufteilungen bieten, wie es zu Ihnen und Ihrem Unternehmen passt.

Entscheiden Sie nach Ihren Bedürfnissen.

Bauteil Etage Flächengröße Verfügbarkeit

B 1.OG ca. 452,50 m² ab sofort

B 1.OG ca. 252,30 m² ab sofort

C 2.OG ca. 125,00 m² ab sofort

A 3.OG ca. 1.076,99 m² ab sofort

C 3.OG ca. 300,00 m² ab sofort

C 3.OG ca. 35,00 m² ab sofort

Alle Bauteile sind miteinander verbunden, sodass Sie auch eine Etage über mehrere Bauteile wählen können.

GRUNDRISS



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



DIE LAGE

Hier sind Sie in prominenter Nachbarschaft! Neben der Deutschen Flugsicherung sind hier u.a. das Paul-Ehrlich-Institut, die Panasonic Automotiv Systems Europe GmbH sowie diverse Hotels ansässig.

Die internationale Anbindung liegt mit dem Frankfurter Flughafen zwar nah am Standort, ist jedoch vor Ort nicht wahrnehmbar. Das Objekt liegt verkehrsgünstig zur BAB 5 und 661 sowie zur B 486. Die S-Bahn-Station "Langen-Flugsicherung" mit Anbindung nach Frankfurt am Main und Darmstadt liegt ca. 700 m entfernt.

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich weitere Dienstleister, Restaurants und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten. Fußläufig erreichbar, mit jeweils ca. 700m Entfernung, befindet sich ein Edeka sowie die Kantine der Deutschen Flugsicherung.

IHR ANSPRECHPARTNER

Für weitergehende Fragen oder Vereinbarung von Besichtigungsterminen wenden Sie sich bitte an:

Cornelia Lehmacher

Tel. +49 221 / 824 32 64
Mobil +49 151 / 16 73 84 83
cornelia.lehmacher@strabag-pfs.com

im Auftrag der
STRABAG Property and Facility Services GmbH
Europa-Allee 50
60327 Frankfurt am Main
www.strabag-pfs.de

ÜBER STRABAG Property and Facility Services GmbH

STRABAG Property and Facility Services (STRABAG PFS) ist eine führende Immobilien- und Industriedienstleisterin mit hoher Eigenleistungstiefe entlang der Wertschöpfungskette für das technische, infrastrukturelle und kaufmännische Management von kompletten Standorten und ganzen Portfolien von Industrieunternehmen und Immobiliengesellschaften. Rund 13.500 Beschäftigte der Unternehmensgruppe erwirtschaften eine Leistung von über € 1,1 Milliarden mit Top-Industriekunden und allen führenden deutschen Immobiliengesellschaften.

Das Leistungsportfolio umfasst Technisches und Infrastrukturelles Facility Management, Industrieservices und Real Estate Management. STRABAG PFS ist in ganz Deutschland flächendeckend mit eigenen Standorten und eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auch an B- und C-Standorten präsent. Das Unternehmen ist über die Einbindung in den STRABAG-Konzern in der Lage, seine Kundinnen und Kunden grenzüberschreitend auch in Europa mit Dienstleistungen zu versorgen.

Weitere Informationen: www.strabag-pfs.de

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Dieses Exposé wurde auf der Grundlage der für STRABAG Property and Facility Services GmbH (STRABAG PFS) zugänglichen Informationen sowie Angaben Dritter erstellt. Für Richtigkeit und Vollständigkeit übernimmt STRABAG PFS keine Gewähr. Alle Zahlen, Größen und sonstige Angaben sind unverbindlich. Maßgebend sind ausschließlich die Angaben in den abzuschließenden Verträgen.

Dieses Exposé wird Interessenten mit dem Verständnis ausgehändigt, dass diese alle seiner Ansicht nach zur Beurteilung der Anmietung und beabsichtigten Nutzung eventuell erforderlichen Nachforschungen selbständig, gegebenenfalls unter Hinzuziehung der fachkundigen technischen, juristischen und steuerlichen Beratung, durchführen werden sowie mit dem Vorbehalt, dass sich bezüglich der gemachten Angaben Änderungen ergeben können. Alle Angaben sowie evtl. Angebote sind freibleibend. Änderungen und Zwischenvermietungen bleiben vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger persönlich bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nur mit ausdrücklicher, schriftlicher Zustimmung der STRABAG PFS gestattet. Alle hierin enthaltenen Informationen sind – soweit sie nicht öffentlich zugänglich sind – vertraulich zu behandeln und nur zum Zwecke einer möglichen Anmietung zu verwenden. Es gilt deutsches Recht. Gerichtsstand ist Frankfurt.

STRABAG
Property and Facility Services GmbH

Europa-Allee 50
60327 Frankfurt am Main

Tel. +49 69 13029-8888
letting@strabag-pfs.com

Aufsichtsrat:
Dr. Thomas Birtel (Vorsitzender)

Geschäftsführung:
Martin Schenk (Vorsitzender), Dr. Marion Henschel (Stellv. Vorsitzende), Marko Bohm, Dirk Brandt, Andrea Jager, Mike Kirschneit, Torsten May

Handelsregister:
Amtsgericht Amtsgericht Frankfurt am Main,
HRB 118350