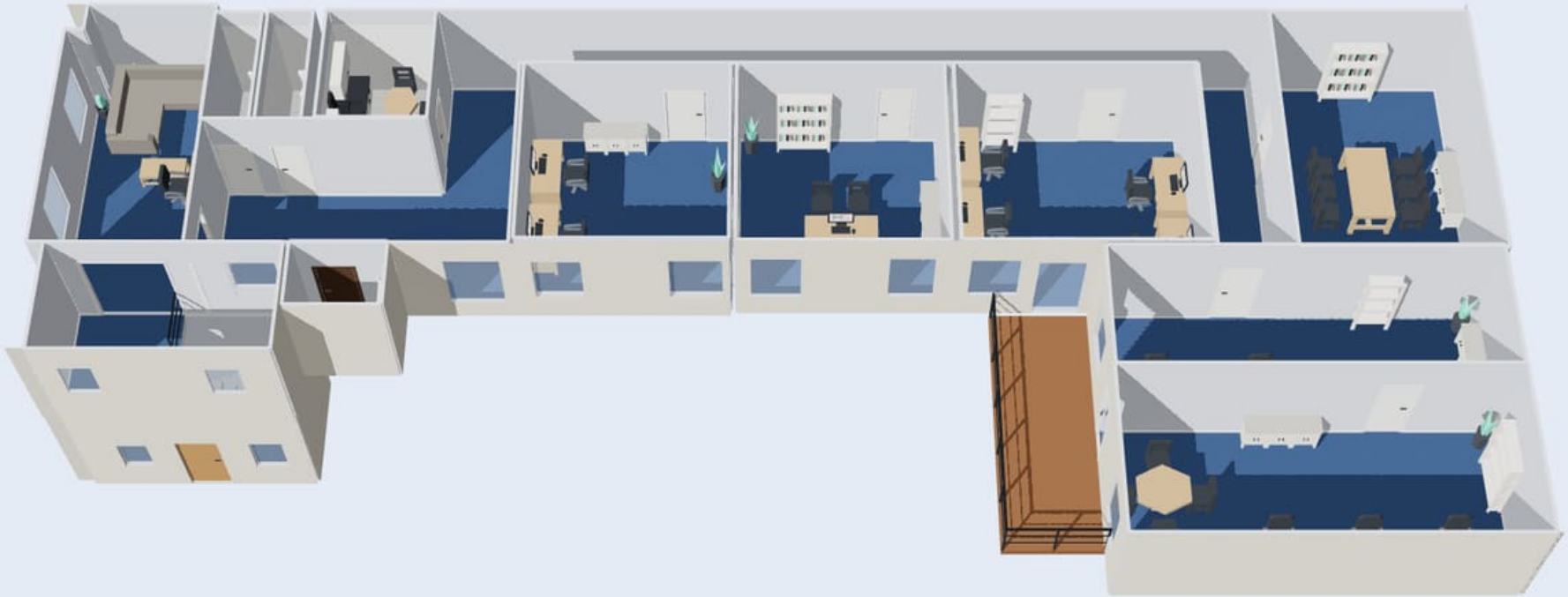


3D-Ansicht aus dem Aufmaß, Einrichtung „Büro": unverbindlicher Vorschlag

Gewerbeeinheit mit 258,8 m² im ruhigen Hof

09111 Chemnitz

258,8 m²	7	Angabe später
NUTZFLÄCHE	RÄUME	VERKAUFSPREIS

Online-Exposé

Fotos, Grundriss und das drehbare 3D-Modell im Browser.

DAS ANGEBOT

Sieben Räume, zwei Ebenen, ein eigener Eingang.

Sieben Büroräume, ein **56,8 m²** großer Flur für Empfang und Wartebereich und ein eigener Eingang im Hof. Kein fremder Durchgang, keine geteilten Flächen.

Die Einheit liegt hinten im Hof: Eingang im Erdgeschoss, die Büros im Obergeschoss eines zweigeschossigen Gebäudes. Kein Straßenlärm, kein Laufpublikum, alte Bäume vor den Fenstern. Die Zufahrt führt über den Hof.

Geeignet für Kanzlei, Praxis, Agentur, Schulung oder Coworking. Die Räume lassen sich einzeln nutzen oder paarweise verbinden, zwei sind bereits über eine Tür verbunden. Der Raum am Treppenhaus mit Sichtfenster und Glastür eignet sich als Empfang.

Vor der Übergabe richtet der Eigentümer die Fläche her: Wände und Decken frisch gestrichen, Böden und Sanitärbereiche gereinigt, **Dachterrasse** gesäubert. Vorhanden sind zwei getrennte WCs, ein Küchenraum mit Anschlüssen für eine Teeküche und Steckdosen in Brüstungskanälen.

Eigene **Dachterrasse** mit **11,9 m²**, Holzdielen und verzinktem Geländer, zum begrünten Hof hin. Eine Außentreppe führt direkt hinunter und ist zugleich ein zweiter Weg nach draußen.

Auf einen Blick

258,8 m² auf zwei Ebenen, sieben Räume von 19,4 bis 30,7 m²
Ruhige Hoflage im Obergeschoss, abseits der Straße
Eigener Eingang und eigenes Treppenhaus
Vor der Übergabe hergerichtet: Anstrich, Böden, Sanitär
Eigene Dachterrasse mit 11,9 m² und Außentreppe



Eigener Eingang im Hof
Zugang direkt aus dem Innenhof, ohne fremde Flächen.

Objektdaten

Verkaufspreis	**Angabe später**
Objektart	Gewerbeeinheit
Nutzfläche	258,8 m²
Räume	7
Ebenen	2
Lage im Haus	Erdgeschoss und 1. OG
Dachterrasse & Balkon	11,9 m²
Baujahr	Angabe folgt

Zustand	Angabe folgt
Heizung	Angabe folgt
Energieträger	Angabe folgt
Energieausweis	Angabe folgt
Stellplätze	Angabe folgt
Provision	Angabe folgt
Verfügbar ab	Angabe folgt



Zwei Räume, eine Tür
Verbunden oder getrennt nutzbar, etwa als Chefbüro und Sekretariat.



Heller Raum mit Fenster
Viel Tageslicht und freie Wandflächen für Ihre Einrichtung.



RÄUME & FLÄCHEN

258,8 m² Nutzfläche

Büro 1	30,7 m²
Büro 4	22,8 m²
Flur	56,8 m²
Büro 2	26,1 m²
Büro 3	23,3 m²
Büro 5	20 m²
Büro 6	19,8 m²
Küche	6,8 m²
WC 1	2,8 m²
WC 2	2,9 m²
Büro 7	19,4 m²
Treppenhaus	12,5 m²
Abstellraum	3,1 m²
Eingang	11,9 m²
Nutzfläche	**258,8 m²**

Flächen aus dem 3D-Aufmaß. Der Grundriss ist eine vereinfachte Darstellung.

Raum für Raum

Büro 1
Größter Raum der Einheit. Platz für vier Arbeitsplätze oder einen Besprechungstisch für acht Personen.

Flur
56,8 m², von denen jeder Raum einzeln abgeht. Platz für Empfang, Wartebereich oder Ausstellung.

Büro 2
Mit Durchgang zum Nachbarraum. Geeignet als Chefbüro, Behandlungs- oder Schulungsraum.

Küche
Gefliest, mit Warmwasserspeicher, Wasser- und Abwasseranschluss. Platz für eine Teeküche.

WC 1
Gefliest, mit Handwaschbecken und Lüftung.

WC 2
Zweites WC direkt daneben, getrennt nutzbar.

Treppenhaus
Verbindet beide Ebenen innerhalb der Einheit, ohne gemeinsames Treppenhaus.

Abstellraum
Stauraum für Akten und Material.

Eingang
Eigener Zugang aus dem Hof, gefliest, mit Türschließer.



Empfang am Treppenhaus
Innenfenster zum Nachbarraum, Glastür zum Treppenhaus, Strom und Daten in der Wand.

09111 CHEMNITZ

Lage

Chemnitz hat rund 247.000 Einwohner, ist die drittgrößte Stadt Sachsens und war 2025 Kulturhauptstadt Europas. Maschinenbau, Mittelstand und die Technische Universität prägen den Standort.

Die Einheit liegt im Stadtteil Angabe. Hier steht im Exposé, wer die Nachbarn sind und wie Kunden und Mitarbeiter hinkommen. Karte und Legende zeigen in diesem Muster einen Beispielort in der Innenstadt.

Die A4 führt nach Dresden und Erfurt, die A72 nach Leipzig und Hof. Dresden liegt **64 km** entfernt, Leipzig **67 km**.

Autobahn	A 4, A 72, Anschluss Chemnitz-Glösa · 4,7 km
Hauptbahnhof	Chemnitz Hauptbahnhof · 1 km
Flughafen	Dresden (DRS) · 68 km

Verkehr

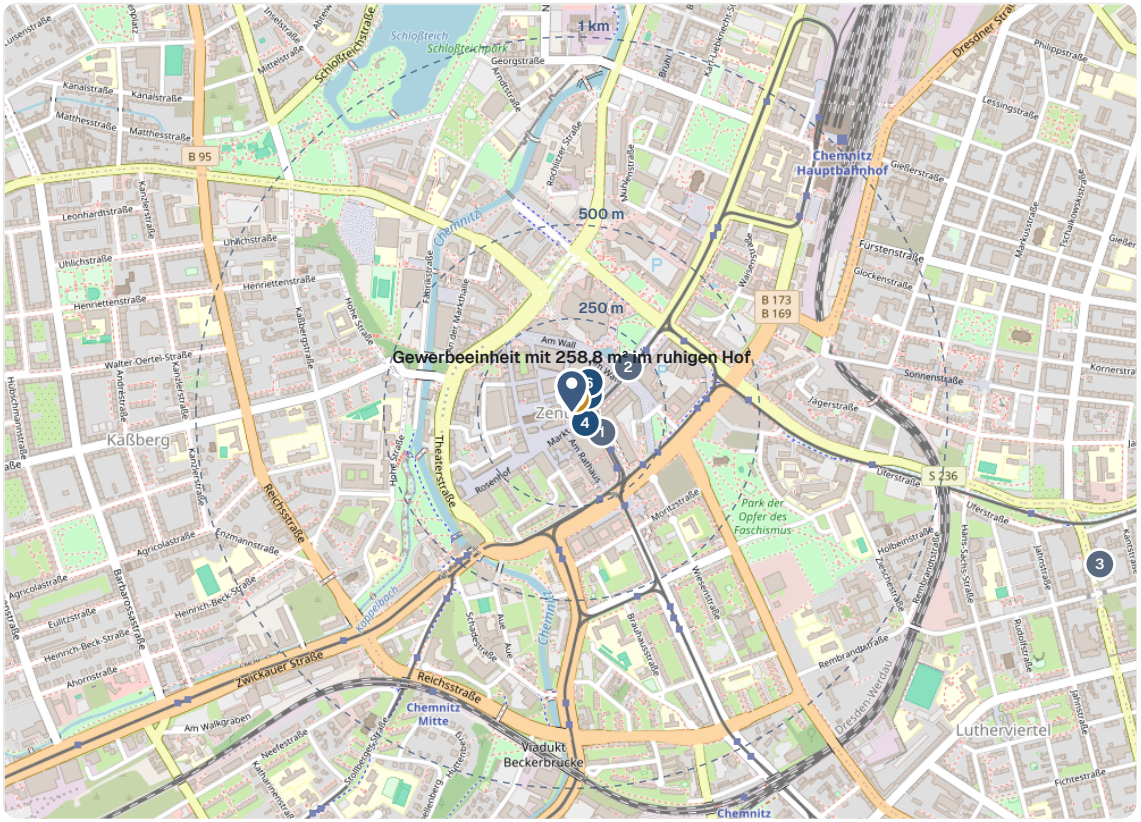
1	Straßenbahnhaltestelle	ca. 2 Gehminuten
2	Bushaltestelle	ca. 4 Gehminuten
3	Tankstelle	ca. 23 Gehminuten

Einkauf & Service

4	Bäckerei	ca. 1 Gehminute
5	Bäckerei	ca. 1 Gehminute
6	Einkaufszentrum	ca. 2 Gehminuten
7	Baumarkt	1,9 km

Gastronomie

8	Restaurant	ca. 1 Gehminute
9	Restaurant	ca. 1 Gehminute



Kartenbild aus OpenStreetMap-Daten (© OpenStreetMap-Mitwirkende), Ringe bei 250, 500 und 1.000 m, Entfernungen Luftlinie.

ZUSTAND & AUSSTATTUNG

Was vorhanden ist, was vor der Übergabe passiert

Böden und Wände: blauer Nadelfilz in allen Büros, im Flur und auf dem oberen Treppenpodest, Fliesen in Eingang, WCs und Küche. Wände und Decken weiß.

Die Fassade zur Terrassenseite wird vor der Übergabe ebenfalls gestrichen. Auf den Außenfotos ist sie noch gespachtelt.

Erschließung

- Eigener Eingang im Hof mit Türschließer
- Eigenes Treppenhaus, beide Ebenen ohne fremden Durchgang
- Flur mit 56,8 m², Platz für Empfang oder Wartebereich
- Glastür und Sichtfenster zwischen Treppenhaus und Empfang

Technik

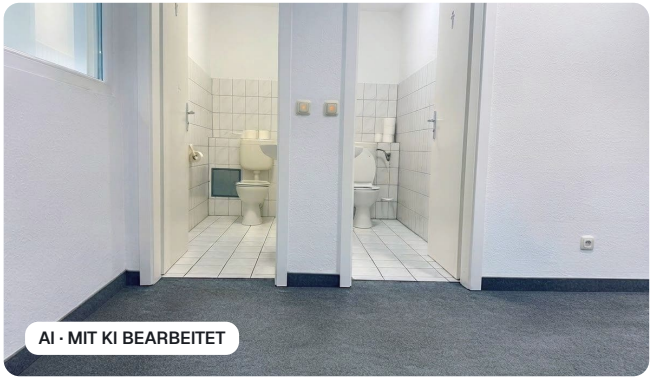
- Steckdosen in Brüstungskanälen und Fensterbänken
- Heizkörper unter den Fenstern, teils als durchgehende Heizbank
- Warmwasserspeicher und Untertischgerät im Küchenraum

Sanitär und Küche

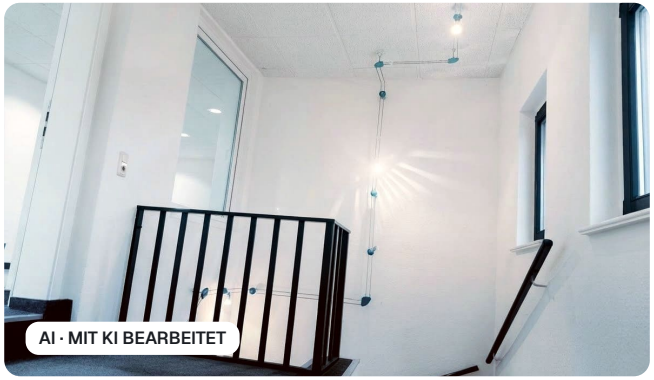
- Zwei getrennte WCs, gefliest, mit Handwaschbecken
- Küchenraum mit Wasser, Abwasser und Strom für eine Teeküche

Außen

- Dachterrasse mit 11,9 m², Holzdielen, verzinktes Geländer
- Außentreppe von der Terrasse in den Hof
- Ruhige Hoflage, zweigeschossiges Gebäude



Zwei getrennte WCs
Beide gefliest, beide mit Handwaschbecken.

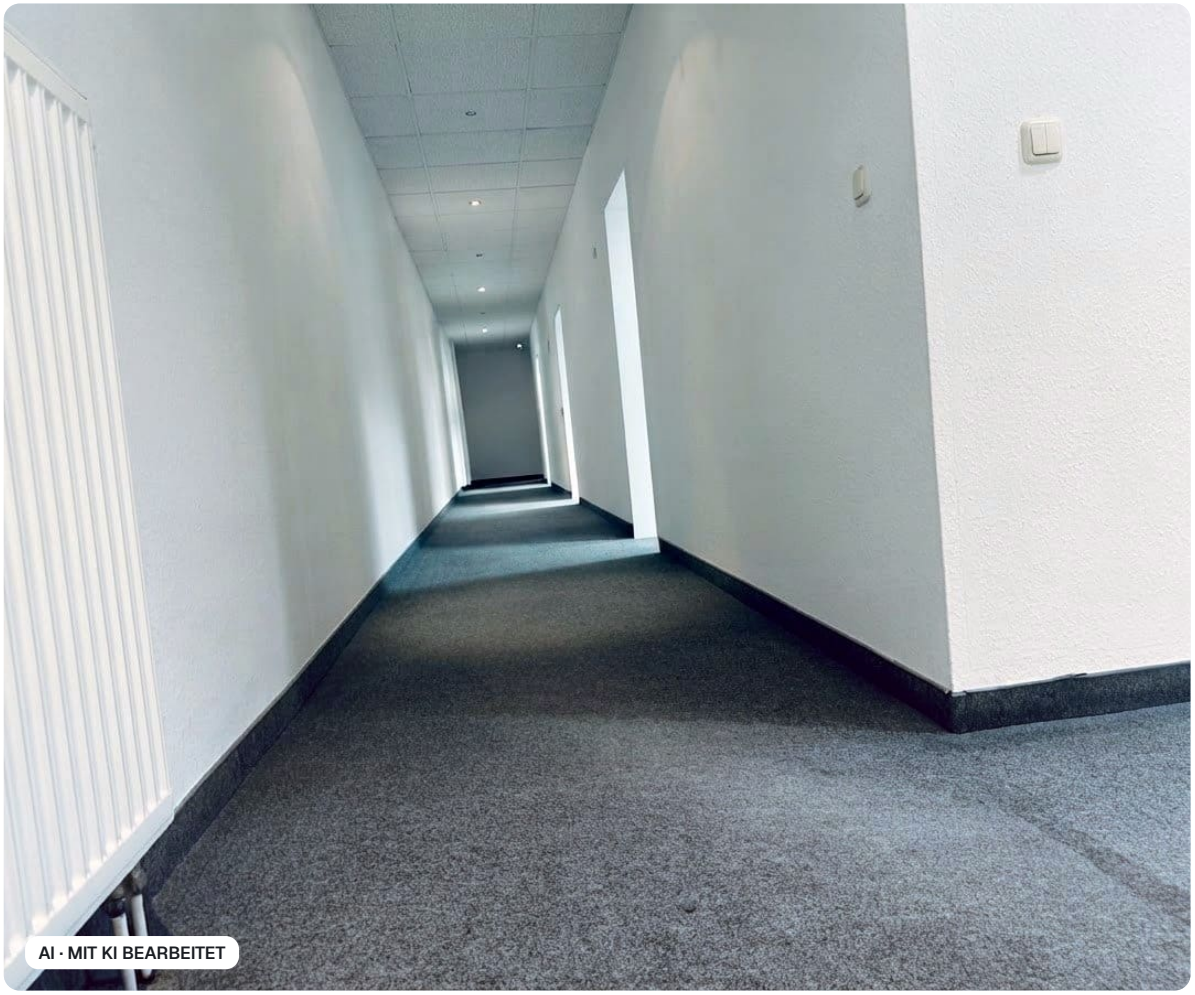


Treppenhaus mit Tageslicht
Gehört zur Einheit. Glastrennwand zum Büro, Fenster nach draußen.



Zwei Ebenen, intern verbunden
Erdgeschoss und Obergeschoss ohne Umweg über fremde Flächen.

Die Fotos zeigen die Fläche leer und aufgeräumt, bei Tageslicht belichtet.



Flur mit 56,8 m²
Breit genug für Wartebereich, Ausstellung oder Empfang.



Büro mit großem Fenster
Viel Tageslicht, freie Wände. Platz für vier Arbeitsplätze oder einen Besprechungstisch.



Dachterrasse mit 11,9 m²
Holzdielen, verzinktes Geländer, eigene Treppe in den Hof. Die Fassade dahinter wird vor der Übergabe gestrichen.

KONTAKT

Besichtigung und Fragen

Fragen und Besichtigungstermine telefonisch oder per E-Mail.

Ihr Ansprechpartner

Angabe
angabe@ihre-firma.example

Online-Exposé mit 3D-Modell
QR-Code scannen oder Link anklicken.
www.mg-portal.de/musterexklusiv/3

Hinweise

Alle Angaben ohne Gewähr. Flächen aus einem 3D-Aufmaß; Bilder mit dem Zeichen „AI-bearbeitet" sind echte Fotos, mit KI neu belichtet und aufgeräumt; Raum und Ausstattung sind unverändert. Die Einrichtung im 3D-Modell ist ein unverbindlicher Vorschlag.

Exposé erstellt von Immo Studio, mg-bau-immo.de