

*** Vielseitige Gewerbefläche in Stadtfeld Ost – Perfekt für Dienstleister & Studios ***

Objekt: 798 • Olvenstedter Straße 48 • 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost
655,00 €



die immobilie.

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg

Tel.: • Mobil: 01520/ 520 91 48 • Fax:

k.pilkenroth@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Daten im Überblick

ImmoNr	798
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=DvBWDXueg2W
Objektart	Büro/Praxen
Objekttyp	Bürofläche
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Straße	Olvenstedter Straße
Hausnummer	48
PLZ	39108
Ort	Magdeburg / Stadtfeld Ost
Gesamtfläche	ca. 77 m ²
Anzahl Zimmer	2
Bürofläche	ca. 58 m ²
Nebenfläche	ca. 15 m ²
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Netto Kaltmiete	655,00 €
Nebenkosten	215,00 €
Warmmiete	870,00 €
Kaution	1.310,00 €
Kaltmiete	655,00 €

Beschreibung

Zur Vermietung steht eine attraktive und vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit mit ca. 80 m² Fläche in Magdeburg. Bei Bedarf kann die Gewerbefläche durch die darüberliegende Etage auf ca. 200 m² erweitert werden.

Die Einheit überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume sowie eine moderne Ausstattung und eignet sich ideal für Büro- oder Dienstleistungsnutzungen.

Beim Betreten der Gewerbefläche gelangen Sie direkt in einen großzügigen Hauptraum, der sich hervorragend als Empfangsbereich, Großraumbüro oder Arbeitsfläche nutzen lässt. Die offene und helle Gestaltung schafft eine angenehme Arbeitsatmosphäre und bietet flexible Einrichtungsmöglichkeiten. Von diesem Bereich aus erreichen Sie einen zweiten, separaten Raum, der sich ideal als Büro, Behandlungsraum oder Besprechungszimmer anbietet. Beide Räume sind durch eine moderne Glastür voneinander getrennt, die für Transparenz sorgt und gleichzeitig eine klare Raumstruktur schafft.

Angrenzend an den Hauptraum befindet sich zudem eine moderne Teeküche, die zusätzlichen Komfort für Mitarbeiter und Kunden bietet. Über die Teeküche haben Sie Zugang zu einem WC, sodass alle wichtigen Räume innerhalb der Einheit vorhanden sind.

Erleben Sie Ihr neue Gewerbefläche schon vor der Besichtigung. Nutzen Sie die innovative Möglichkeit unseres virtuellen Rundgangs, um sich einen ersten Eindruck zu verschaffen.

Machen Sie sich bequem von zu Hause aus ein detailliertes Bild von dieser wunderschönen Gewerbefläche! Mit unserem 3D-Rundgang können Sie jeden Raum in aller Ruhe erkunden, die Raumaufteilung erleben und sich von der hochwertigen Ausstattung überzeugen - als wären Sie direkt vor Ort.

So funktioniert der Rundgang:
<https://youtu.be/Jq3tkY8jna8>

Hier geht es zum 3D-Rundgang:
<https://my.matterport.com/show/?m=DvBWDXueg2W>

Lage

Die Gewerbeeinheit befindet sich in der Olvenstedter Straße im beliebten Stadtteil Stadtfeld Ost, einem etablierten und lebendigen Viertel Magdeburgs. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Wohnbebauung, Einzelhandel, Gastronomie und verschiedenen Dienstleistungsbetrieben und bietet damit ein attraktives, geschäftsfreundliches Umfeld. Die gut frequentierte Lage sorgt zudem für eine gute Sichtbarkeit.

Ein besonderer Vorteil ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Eine Haltestelle befindet sich direkt vor dem Haus, sodass die Innenstadt, der Hauptbahnhof und weitere Stadtteile schnell erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Standort besonders attraktiv für Gewerbetreibende.

Ausstattung Beschreibung

- Ca. 80 m² Gewerbefläche - erweiterbar auf ca. 200 m² (bei Bedarf)
- Zwei Räume
- moderne Teeküche
- Helle, freundliche Räume
- Flexible Nutzung (Büro, Kanzlei, Kosmetik, Tattoostudio, Galerie)
- Haltestelle direkt vor dem Haus
- 2 Parkplätze auf dem Hof, Erweiterung geplant
- Stellplätze können zusätzlich angemietet werden

Erleben Sie Ihr neue Gewerbefläche schon vor der Besichtigung. Nutzen Sie die innovative Möglichkeit unseres virtuellen Rundgangs, um sich einen ersten Eindruck zu verschaffen.

Machen Sie sich bequem von zu Hause aus ein detailliertes Bild von dieser wunderschönen Gewerbefläche! Mit unserem 3D-Rundgang können Sie jeden Raum in aller Ruhe erkunden, die Raumaufteilung erleben und sich von der hochwertigen Ausstattung überzeugen - als wären Sie direkt vor Ort.

So funktioniert der Rundgang:

<https://youtu.be/Jq3tkY8jna8>

Hier geht es zum 3D-Rundgang:

<https://my.matterport.com/show/?m=DvBWDXueg2W>



Sonstige Angaben

2 Kaltmieten Kaution.

Alle Angaben basieren auf Eigentümerinformationen.

Die dargestellte Möblierung ist KI generiert und dient nur der Veranschaulichung.

Impressionen



Büro1_1



Büro1_2 mit KI möbliert



Büro1_2



Büro1_3



Büro1_4 mit KI möbliert



Kosmetikstudio_1 mit KI möbliert



Büro1_4



Teeküche_1 mit KI möbliert



Teeküche_1



Teeküche_2



Bad



Büro2_1 mit KI möbliert



Kosmetikstudio_2 mit KI möbliert



Büro2_1



Büro2_2



Außenansicht



3D-Ansicht

Grundriss



Grundriss

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Katrin Pilkenroth
die immobilie.
Breiter Weg 227
39104 Magdeburg

Mobil: 01520/ 520 91 48

E-Mail: k.pilkenroth@dieimmobilie-magdeburg.de

Web: www.dieimmobilie-magdeburg.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. 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. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.