Objekt: „Praxis- Kanzlei- oder Bürofläche A3“

Objekt-Adresse: Okenstraße 103, 77652 Offenburg (direkt an der B3)













Objektinformationen

Objektart:	Praxis- Kanzlei- oder Bürofläche
Mietfläche	122,43 qm
Stockwerk	1. Obergeschoss
Monatliche Miete netto pro m² zzgl. MwSt.	13,90€/qm für beheizte Flächen, 2,90€/qm Außenfläche (optional) Ab 4,90€/qm für Fläche in unbeheizter Lagerhalle 2,90€/qm für Kellerflächen (optional) Gesamte Kaltmiete ohne Nebenkosten/ Monat: €1.701,78,-
Nebenkosten	Ca. 0,40€/qm
Verbrauchsabhängige Nebenkosten	Ca. 1,50€/qm für Heizung (Verbrauchsmessung)
Kaution	2 NKM inkl. MwSt.
Mietdauer	Unbefristet, mindestens fünf Jahre
Provision	Nein
Fläche teil/ erweiterbar	Grundsätzlich erweiterbar mit Mengenrabatt
Letzte Modernisierung/Renovierung	2026
Parkplätze	Möglich
Preis pro Parkfläche	€30,00 zzgl. MwSt.
Verfügbar ab	15.10.2026

Ausstattung

Büroräume	4
Abstellraum	1 (Zugang zur optionalen Dachterrasse)
WC	2
Küche	1 (separater Raum)
Terrasse / Dachterrasse	Optional gegen Aufpreis nutzbar
Qualität der Ausstattung:	Hoch und grundsaniert
Klimaanlage	Ja
Bodenbelag	Robuster Vinylboden in heller Eichenoptik
Internetanschluss	Glasfaser
DV-Verkabelung vorhanden	Neu, inkl. Netzwerkschrank
Personenaufzug	Nein
Barrierefrei	Nein
Strom	Neuinstallation (2026)
Heizungsart	Ölheizung
Energieausweistyp	wird nachgereicht
Endenergiebedarf	wird nachgereicht

Objektbeschreibung

Die Schwarzwald-Villa eignet sich durch ihre hochwertige Ausstattung ideal für eine Arztpraxis, Kanzlei oder als Büro. Das Gebäude liegt prominent sichtbar an der B3 in der Okenstraße 103 und damit unweit des **neuen Offenburger Krankenhauses**. Die Räume befinden sich im 1. Obergeschoss.

Das Objekt verfügt über eine **neue, moderne Ausstattung**: Schallschutzfenster, Schalldämmung in der Decke, Klimaanlage, Netzwerk- und Stromkabel, Wasserleitungen, Boden- Decken- und Wandbeläge- alles neu. Die Heizkostenabrechnung erfolgt nach Verbrauch. Die Nutzung der

Dachterrasse mit Blick auf den Schwarzwald ist optional gegen Aufpreis möglich, wir stimmen mit Ihnen hierzu gerne ein Konzept ab.

Die Büroeinheit ist perfekt an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr angebunden. Der **Bahnhof** mit ICE-Halt ist nur 750m entfernt. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein **Einkaufszentrum** mit Bäckerei, ein Fast-Food- und weitere Restaurants.

Es stehen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung, die zusätzlich gemietet werden können. Im Kellergeschoss kann optional Lagerraum gemietet werden. Auch direkt angrenzende **Lagerräume** können nach Verfügbarkeit angemietet werden.

Sofern noch verfügbar, kann die Fläche im 1. Obergeschoss oder auf Einheiten im Erdgeschoss, inkl. einer **Kantine**, erweitert werden. Wir gewähren für eine Mietflächenerweiterung einen Rabatt auf die Nettokaltmiete.

Die Außenfassade wird in nächster Zeit ebenfalls renoviert.

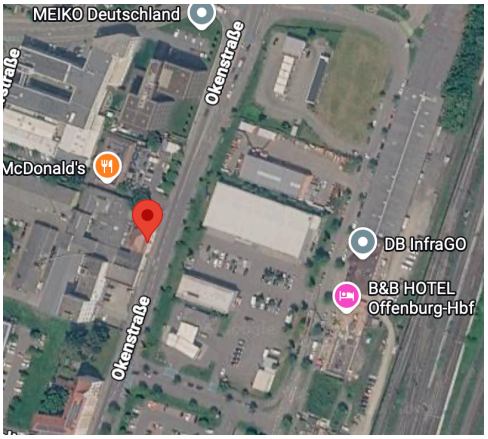
Grundriss

Siehe Anlage.

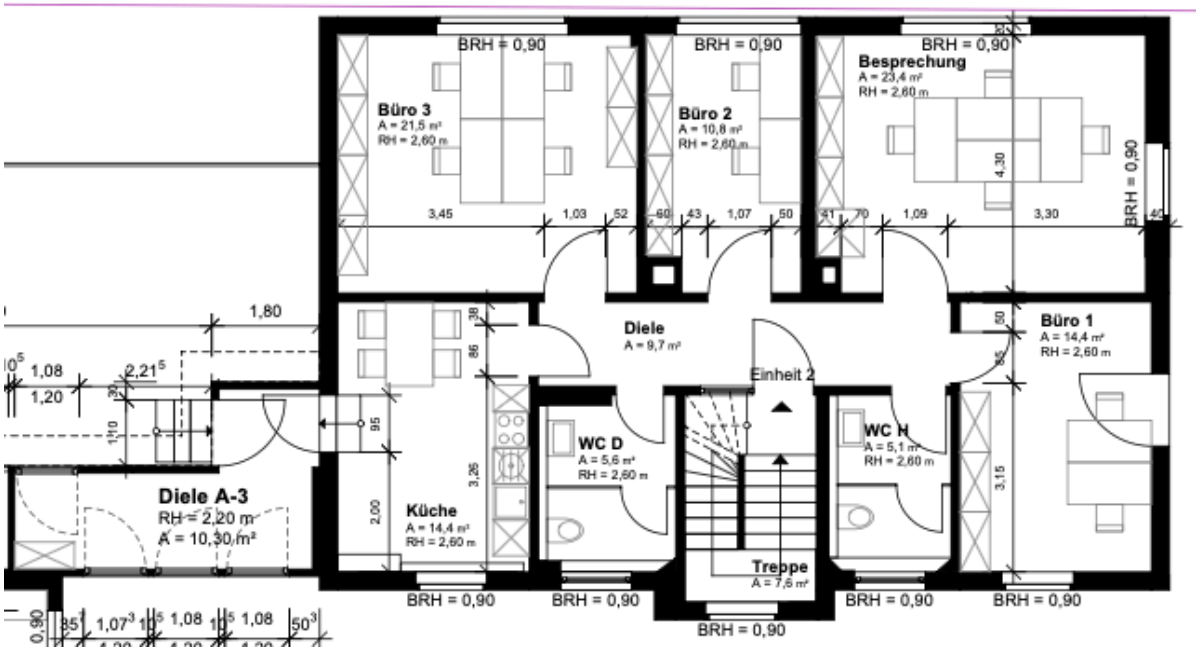
Lage

Fußweg zum Hauptbahnhof	750 m
Fahrzeit zur nächsten Autobahn	8 Min.
Fahrzeit zum nächsten Flughafen	37 Min (Strasbourg) / 37 Min (Karlsruhe/Baden-Baden).

In 150m Entfernung befindet sich ein Einkaufzentrum. Ein Fast-Food-Restaurant ist direkter Nachbar. Das Stadtzentrum von Offenburg ist 1,5km, eine Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs 150m entfernt.



Grundriss



Kontaktdaten:

Vermieter: Kirsch Areale GmbH & Co.KG

Kontaktperson: Jessica Kopitzke

info@kirsch-areale.de