

BÜROFLÄCHEN IN ROTTENBURG



ZUR VERMIETUNG STEHT EIN

**HELLES MODERNES  
Büro/Lagerfläche  
insgesamt ca. 300m<sup>2</sup>**

---

WILHELM-MAYBACH-STR. 31/1, 72108 ROTTENBURG  
GEWERBEGBIET SIEBENLINDEN II

MATRIX GMBH, NECKARSTRASSE 52, 71065 SINDELFINGEN

+49 7031/4603-63 - [INFO@MATRIX-IMMO.EU](mailto:INFO@MATRIX-IMMO.EU)

# ÜBERSICHT

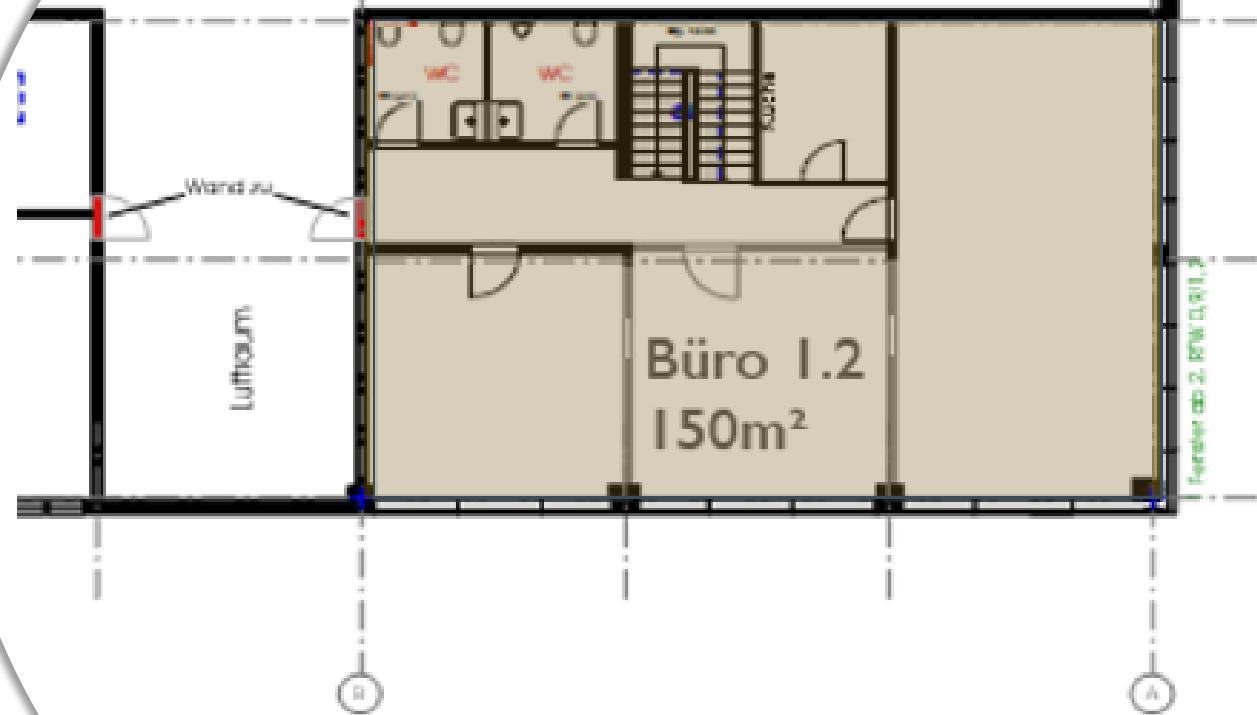
ECKDATEN 01

BESCHREIBUNG / LAGE 02

GRUNDRISS 03

FOTOS 04/1-4

KARTE 05



# ECKDATEN 01

<b>Anschrift</b>	<b>Wilhelm-Maybach-Str. 31/1, 72108 Rottenburg</b>		
<b>Mietobjekt</b>	Bürofläche auf 2 Etagen EG und OG		
<b>Mietgesamtfläche</b>	ca. 300 m <sup>2</sup> (Erdgeschoss und Obergeschoss haben jew. ca. 150 m <sup>2</sup> )	<b>Ausstattung:</b>	
<b>Parkflächen</b>	nach Vereinbarung	<b>Boden</b>	Teppichboden (Filz)
<b>Kaltmiete</b>	1.650,00 € netto	<b>Beleuchtung</b>	LED
<b>Nebenkosten</b>	ca. 430,00 € netto/Monat (Stand 2023)	<b>Kabelkanäle</b>	für elektrische Anschlüsse
<b>Kaution</b>	3 Bruttomonatsmieten	<b>Netzwerk</b>	Infrastruktur vorhanden
<b>Provision</b>	provisionsfrei	<b>Klimaanlage</b>	vorhanden
<b>bezugsfrei</b>	<b>ab sofort</b>	<b>Versorgung</b>	Das Büro wird über eine zentrale Gasheizung beheizt, die Kosten hierfür und für Wasser werden über die Nebenkosten abgerechnet.
<b>Mietdauer</b>	nach Vereinbarung	<b>Strom</b>	(der Mieter schließt einen Direktvertrag mit dem Versorger ab)
		<b>Barrierefrei</b>	Nein
		<b>Brandmeldeanlage</b>	Das komplette Gebäude ist mit einer Brandmeldeanlage ausgestattet, welche auf die Feuerwehr aufgeschaltet ist.

# BESCHREIBUNG / LAGE 02

## BESCHREIBUNG

Das Büro erstreckt sich über zwei Etagen. Große Fensterfronten (Isolierglasfenster) geben den Räumen viel Helligkeit.

Im Obergeschoss befinden sich die Küche sowie die Sanitärräume bestehend aus 2 Toiletten und einer Dusche. Die Küche ist neuwertig.

Alle Büros und Nebenräume wurden generalsaniert. Die Ausstattungen befinden sich auf technisch neuem Stand.

Elektrische Anschlüsse sind in ausreichend dimensionierten Kabelkanälen installiert. Eine Netzwerkinfrastruktur ist vorhanden.

Die Räume werden über eine zentrale Gasheizung beheizt und sind mit einer Klimaanlage ausgestattet.

Die Beleuchtung erfolgt über energiesparende LED-Lampen.

Das komplette Gebäude ist mit einer Brandmeldeanlage ausgestattet, welche auf die Feuerwehr aufgeschaltet ist.

## LAGE

Das Büro befindet sich in einem Gewerbepark, welcher durch einen umlaufenden Zaun abgegrenzt und durch ein Einfahrtstor zugänglich ist. Der Gewerbepark liegt im Gewerbegebiet Siebenlinden II am Stadtrand von Rottenburg a.N. Das Gebiet ist durch die Umgehungsstraße B28a/L361 gut an die Autobahn 81 angebunden. Ansässig sind hier Handels- und Logistikbetriebe sowie Einzelhandel und Restaurants.

Im Gewerbepark selbst befinden sich die unterschiedlichsten Unternehmen. Es sind reine Büro- und Handelsbetriebe sowie eine Spedition eingemietet.

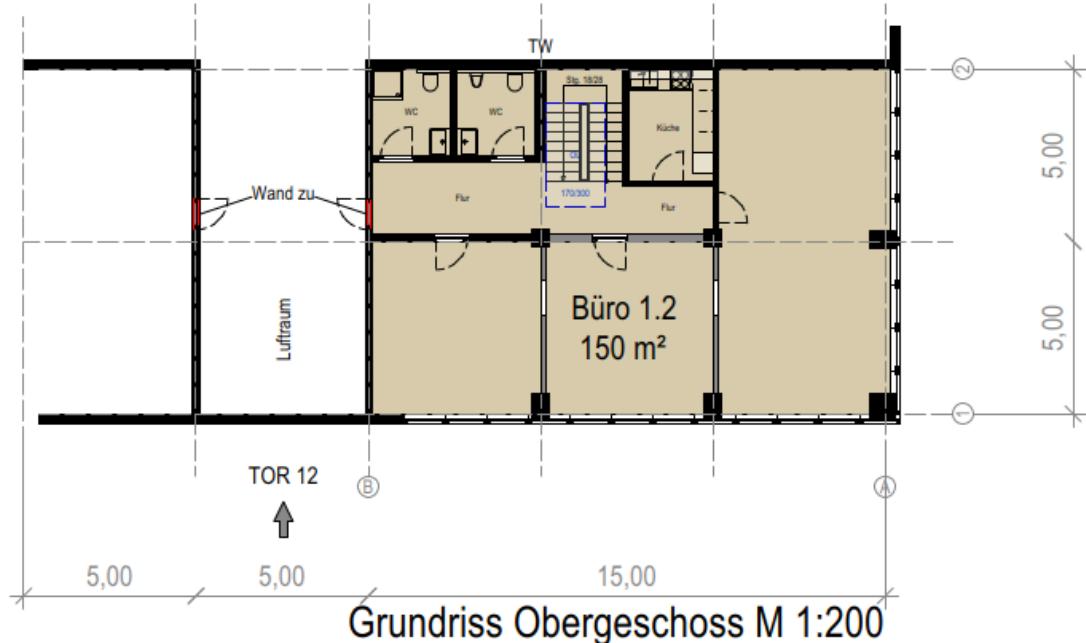
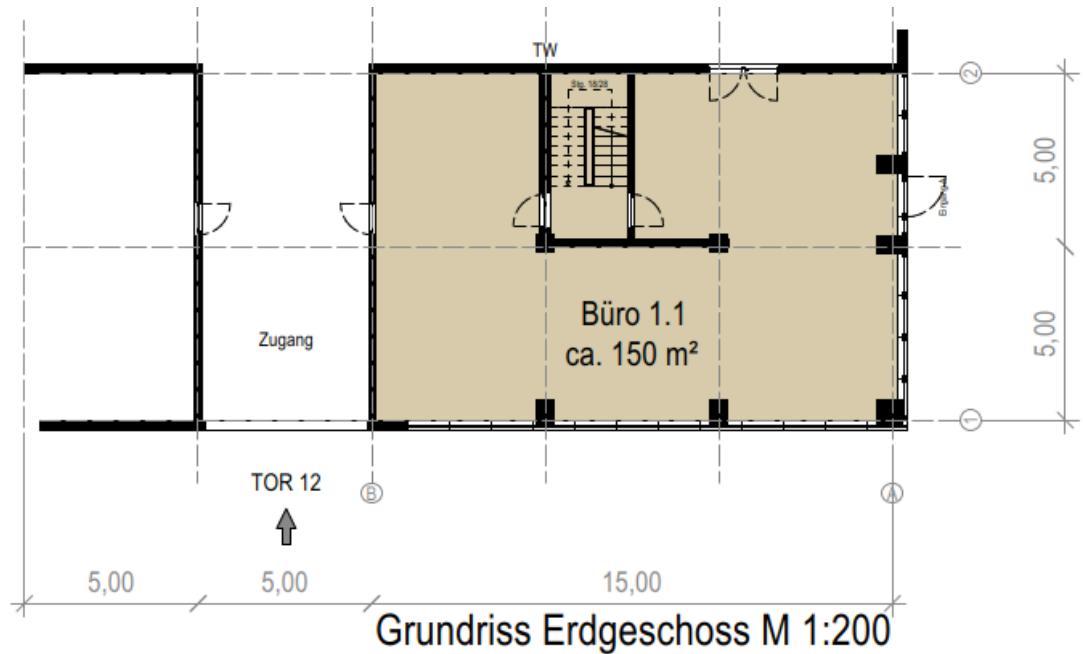
### Fahrzeiten

Zum Bahnhof Rottenburg – ca. 6 Autominuten

Zum Flughafen Stuttgart – ca. 40 Autominuten

Zur Autobahn A81 – ca. 15 Autominuten

# GRUNDRISS 03



Mietfläche Büro 1.1 und 1.2

# FOTOS 04/1

Ansicht von außen



# FOTOS 04/2

Erdgeschoss



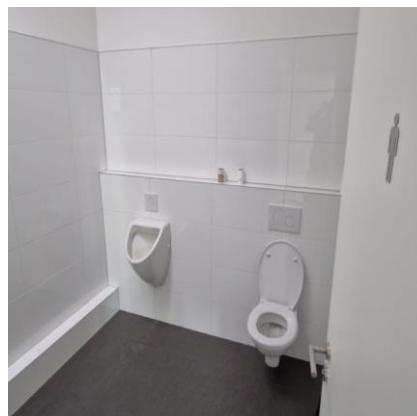
# FOTOS 04/3

Obergeschoss – Büros



# FOTOS 04/4

Treppenhaus / Obergeschoss Küche & Sanitärräume



# KARTE 05





Gerne können wir einen Termin für eine Besichtigung vereinbaren.

Für Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

Matrix GmbH  
Birgit Erbrich  
Neckarstrasse 52  
71065 Sindelfingen



INFO@MATRIX-IMMO.EU



+49 7031/4603-63