



Immobilien GmbH



**ca. 300 m² Bürofläche
sofort verfügbar!**



**Moderne Bürofläche
im Office Tower Oberhausen**
Duisburger Straße 531 | 46049 Oberhausen

OBERHAUSEN

Mikrolage

Die angebotene Bürofläche befindet sich im Office Tower Oberhausen (OTO) an der Duisburger Straße 531 im Übergangsbereich der Stadtteile Altstadt und Lirich.

Der Standort überzeugt durch seine hervorragende Verkehrsanbindung. Die Autobahnen A3 und A42 sind innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung an das gesamte Ruhrgebiet sowie an den Wirtschaftsraum Düsseldorf. Auch

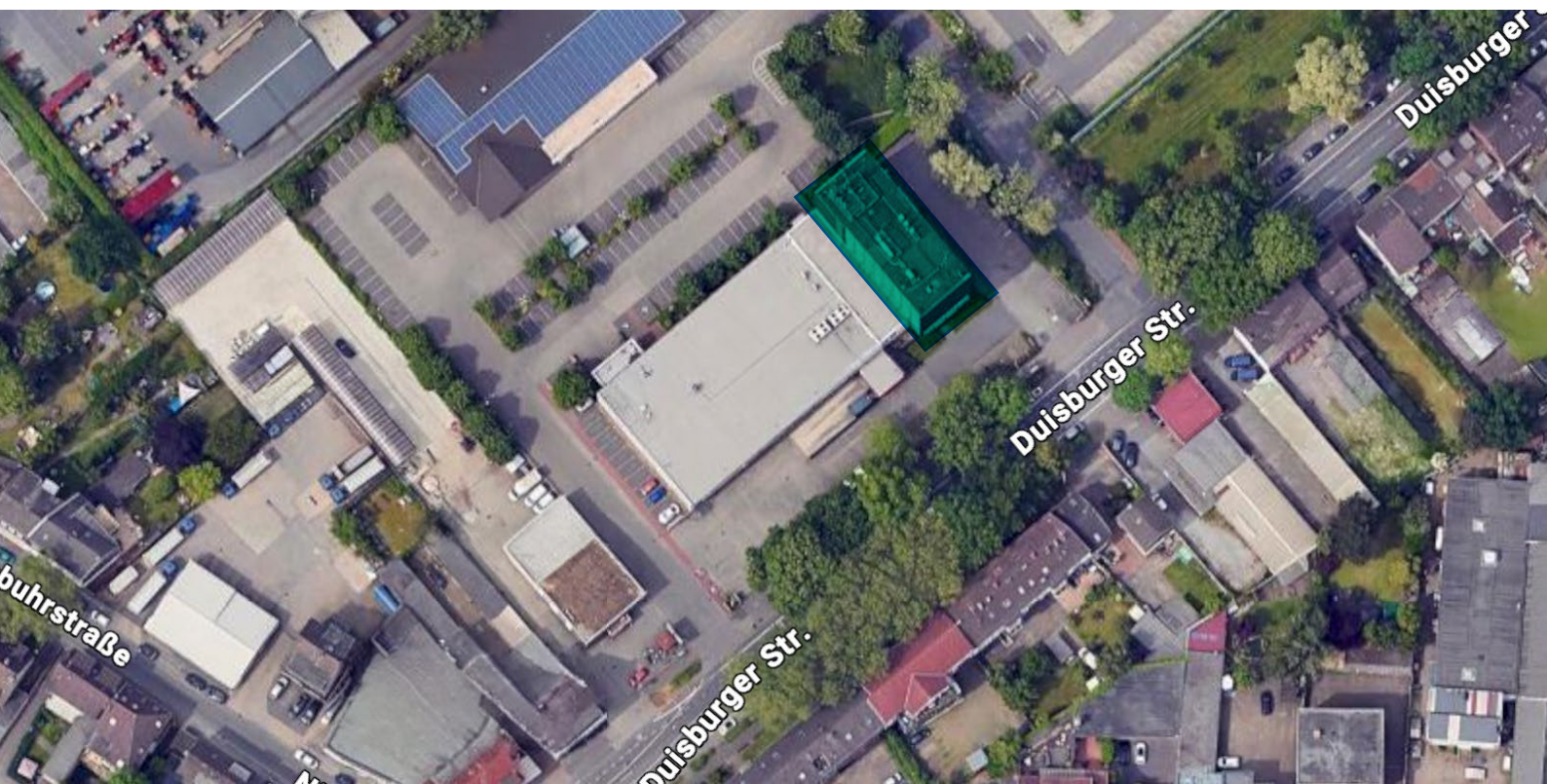
die Oberhausener Innenstadt, Duisburg und Mülheim an der Ruhr sind in kurzer Zeit erreichbar.

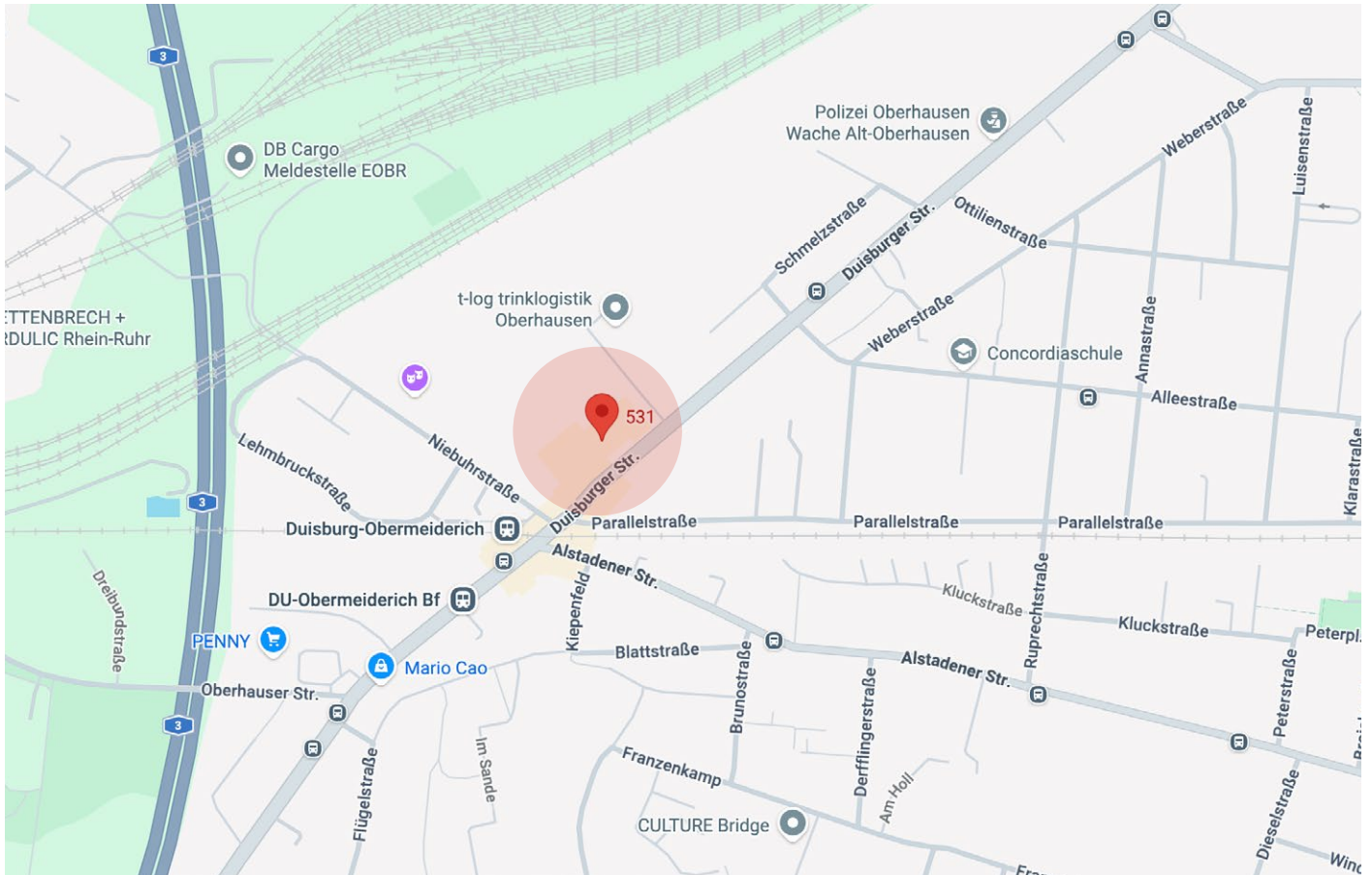
Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist ebenfalls sehr gut. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten eine unkomplizierte Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Besucher.

Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von einer Mischung aus Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohn-

nutzungen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter REWE und ALDI, befinden sich in direkter Nachbarschaft. Restaurants, Dienstleister und weitere Versorgungsangebote ergänzen die vorhandene Infrastruktur.

Die Kombination aus guter Erreichbarkeit, ausreichend Parkmöglichkeiten und einer etablierten Gewerbelage macht den Standort besonders attraktiv für Büro- und Dienstleistungsunternehmen unterschiedlichster Branchen.





IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK

- Repräsentativer Bürostandort im Office Tower Oberhausen
- Rund 300 m² zusammenhängende Bürofläche
- Sofort bezugsfertig
- Flexible Raumaufteilung
- Aufzug vorhanden
- Helle und freundliche Arbeitsbereiche
- Stellplätze direkt am Objekt
- Gute Anbindung an A3 und A42
- Bushaltestellen fußläufig erreichbar
- REWE und ALDI in unmittelbarer Nähe
- Attraktive Lage mitten im Ruhrgebiet

ERREICHBARKEIT

- Oberhausen Hbf:
ca. 6 Min. mit dem PKW
- ÖPNV: ca. 10–15 Min.
bis Oberhausen Hbf
- Autobahn A42:
ca. 2 Min. mit dem PKW
- Autobahn A3:
ca. 5 Min. mit dem PKW
- Flughafen Düsseldorf:
ca. 25 Min. mit dem PKW

OBJEKTBESCHREIBUNG

Die Bürofläche

Die angebotene Bürofläche befindet sich im 3. Obergeschoss des Office Tower Oberhausen und umfasst rund 300 m² Mietfläche.

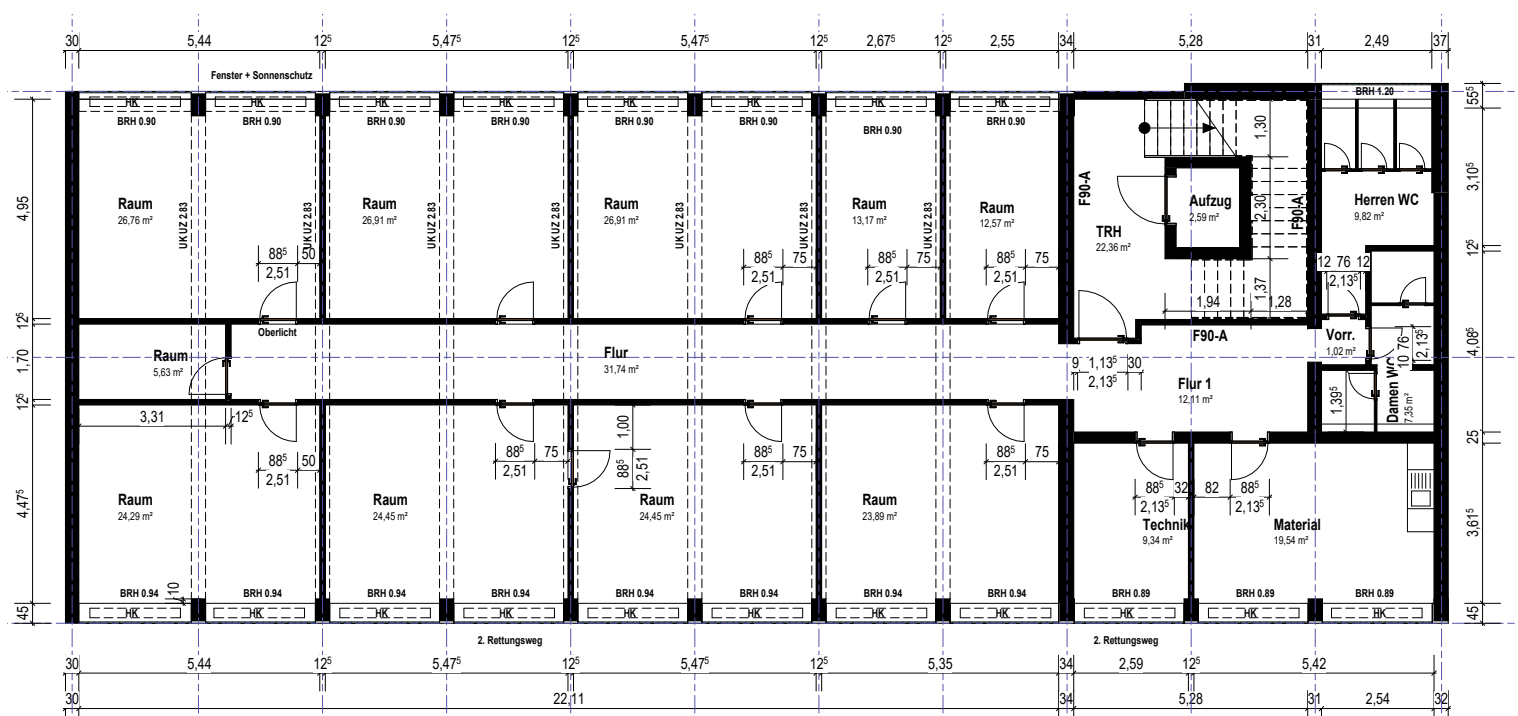
Die Etage verfügt über eine funktionale und flexible Raumaufteilung mit insgesamt acht Büroräumen unterschiedlicher Größe. Die Büroflächen eignen sich sowohl für klassische Verwaltungsstrukturen als auch für moderne Arbeitskonzepte mit Team-, Projekt- oder Besprechungsbereichen.

Die einzelnen Büroräume bieten Flächen zwischen ca. 26 m² und 55 m² und ermöglichen eine effiziente Nutzung für kleine und mittelständische Unternehmen. Durch die große, mit Sonnenschutz versehenen Fensterflächen entstehen helle Arbeitsbereiche mit angenehmer Arbeitsatmosphäre.

Die Büroetage ist unmittelbar über das zentrale Treppenhaus sowie den Personenaufzug erreichbar.

bar. Separate Damen- und Herren-WC-Anlagen sowie eine Teeküche befinden sich direkt auf der Etage und stehen den Mietern exklusiv zur Verfügung.

Die Fläche kann kurzfristig bezogen werden und bietet optimale Voraussetzungen für Unternehmen, die einen gut erreichbaren und repräsentativen Bürostandort im westlichen Ruhrgebiet suchen.



OBJEKTDDETAILS

Ausstattung

Die Bürofläche verfügt über eine funktionale und zeitgemäße Ausstattung, die eine sofortige Nutzung ermöglicht.

AUSSTATTUNGSMERKMALE IM ÜBERBLICK

- Ca. 300 m² Bürofläche
- 3. Obergeschoss
- Personenaufzug vorhanden
- Flexible Raumaufteilung
- Acht Büroräume unterschiedlicher Größe
- Helle Büroflächen durch große Fensterfronten
- Sonnenschutz
- Datenverkabelung
- LED-Beleuchtung
- Separate Damen- und Herren-WC-Anlagen
- Teeküche auf der Etage
- Ausreichend Stellplätze am Objekt
- Gute Sichtbarkeit des Gebäudes
- Zentrale Gasheizung
- Kurzfristig verfügbar

MIETE UND NEBENKOSTEN

• Mietpreis (monatlich):

Kaltmiete	1.750,- € netto
Nebenkosten inkl. Heizkosten	775,- € netto
Stromkosten	400,- € netto
Gesamtmiet	2.925,- € netto

Staffelmiete: Die Nettokaltmiete erhöht sich gemäß Staffelmietvereinbarung jährlich um 2,5 %.





KONTAKT

Ihr Ansprechpartner bei allen Fragen



Tom Plassmeier

Geschäftsführer Plassmeier
Immobilien GmbH & Co. KG

Telefon 0208 635985-40

Mobil 0171 2875486

E-Mail plassmeier@plassmeier-immo.de

Zum Steigerhaus 8

46117 Oberhausen

www.plassmeier-immobilien.de

Dieses Objekt wird im Namen der WIG GmbH
exklusiv durch die Plassmeier Immobilien
GmbH & Co. KG vermarktet.



Immobilien GmbH