

Büroflächen zu vermieten



Exklusive Büroflächen  
in bester Lage der Waldshuter  
Innenstadt zu vermieten



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



Schlatter Immobilien GmbH  
Kaiserstr. 60  
79761 Waldshut-Tiengen  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)  
Telefon: + 49 7751 929 90 50



**SCHLATTER** IMMOBILIEN  
SPÜRBAR ANDERS

# INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 – 5
Objektbeschreibung und Flächenbeschreibung	6 – 7
Bilder	8 – 11
Was wir Ihnen bieten	12 – 13
Über uns / AGB's	14 – 15



## HIGHLIGHTS

---



Zwei attraktive Büroflächen in bester Lage der Waldshuter Innenstadt; Barrierefreiheit durch Aufzugsanlage gewährleistet



Exzellente Werbemöglichkeiten dank der direkten Lage in der Kaiserstraße



Es wird ein langfristiges Mietkonzept für ein nachhaltiges Geschäftsmodell angestrebt



Optimal geeignet für jegliche Art von Praxis, Kanzlei oder sonstiger bürotechnischer Nutzung



Ausreichend Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung von Waldshut vorhanden



Die schöne und großzügige Raumaufteilung ermöglicht vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten



Sehr attraktiver Standort durch Grenznähe zur Schweiz



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Die beiden Mietflächen betragen insgesamt **ca. 411 m<sup>2</sup>**, zusätzlich haben beide Mietflächen mehrere **Bäder mit Dusche** und Räume mit **Küchenanschlüssen**



**Büroflächen** befinden sich jeweils im **1. OG mit 204 m<sup>2</sup>** und **2. OG mit 207 m<sup>2</sup>**



## Funktionale Gebäudetechnik

Die Büroflächen befinden sich jeweils eigenständig auf der gesamten Fläche des 1. und 2. OG's; beide Flächen sind barrierefrei über einen Aufzug zugänglich



## Verfügbarkeit

Die Mietflächen können per sofort oder nach Absprache angemietet werden



## Mietpreis je Bürofläche:

**2.000 € netto**

zzgl. **500 €** Nebenkosten

zzgl. 19% gesetzl. MwSt.



## Provisionsanspruch:

3 netto Monatsmieten

zzgl. 19% gesetzl. MwSt.

# LAGE & OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### **Kaiserstraße in Waldshut – ein attraktiver Standort im Herzen der Region.**

Die Kaiserstraße bildet das lebendige Herz der Waldshuter Innenstadt und zählt zu den gefragtesten Geschäftsadressen der Region. Sie verbindet historischen Charme mit modernem Stadtleben und bietet eine vielfältige Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und Kultur. Durch ihre zentrale Lage ist die Kaiserstraße stark frequentiert und bietet somit ideale Voraussetzungen für eine hohe Sichtbarkeit und Laufkundschaft – ein klarer Vorteil für gewerbliche Nutzungen jeder Art. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Infrastruktur mit kurzen Wegen zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Parkhäusern, Behörden und Einkaufsmöglichkeiten.

### **Exklusive Büroflächen in bester Lage der Waldshuter Innenstadt zu vermieten.**

Diese beiden großzügigen und vielseitig nutzbaren Büroflächen in der Waldshuter Innenstadt bieten ideale Voraussetzungen für moderne Arbeitskonzepte und langfristig orientierte Geschäftsmodelle. Die Einheiten befinden sich in einem gepflegten Geschäftsgebäude und erstrecken sich jeweils über die gesamte Etage im 1. und 2. Obergeschoss.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 411 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in zwei eigenständige Einheiten mit jeweils 204 m<sup>2</sup> und 207 m<sup>2</sup>, bieten die Räume eine hervorragende Basis für unterschiedlichste Nutzungen – von Kanzlei oder Praxis über Agenturbüro bis hin zu Co-Working-Konzepten. Beide Etagen sind barrierefrei über eine Aufzugsanlage erreichbar und verfügen jeweils über mehrere Bäder mit Dusche sowie Anschlüsse für Teeküchen.

Die funktionale Gebäudetechnik ermöglicht einen reibungslosen Betrieb, während die großzügige Raumaufteilung individuelle Gestaltungsfreiheit erlaubt. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Arbeitsatmosphäre und tragen zu einem angenehmen, modernen Raumklima bei.

Besonders hervorzuheben ist die direkte Lage in der Kaiserstraße, die nicht nur eine ausgezeichnete Sichtbarkeit, sondern auch eine exzellente Werbemöglichkeit bietet. Die Nähe zur Schweizer Grenze macht den Standort zudem besonders interessant für grenzüberschreitende Geschäftsaktivitäten.

Ein langfristig angelegtes Mietkonzept wird angestrebt – ideal für Unternehmen, die eine nachhaltige Standortlösung mit Entwicklungspotenzial suchen. Ausreichend öffentliche

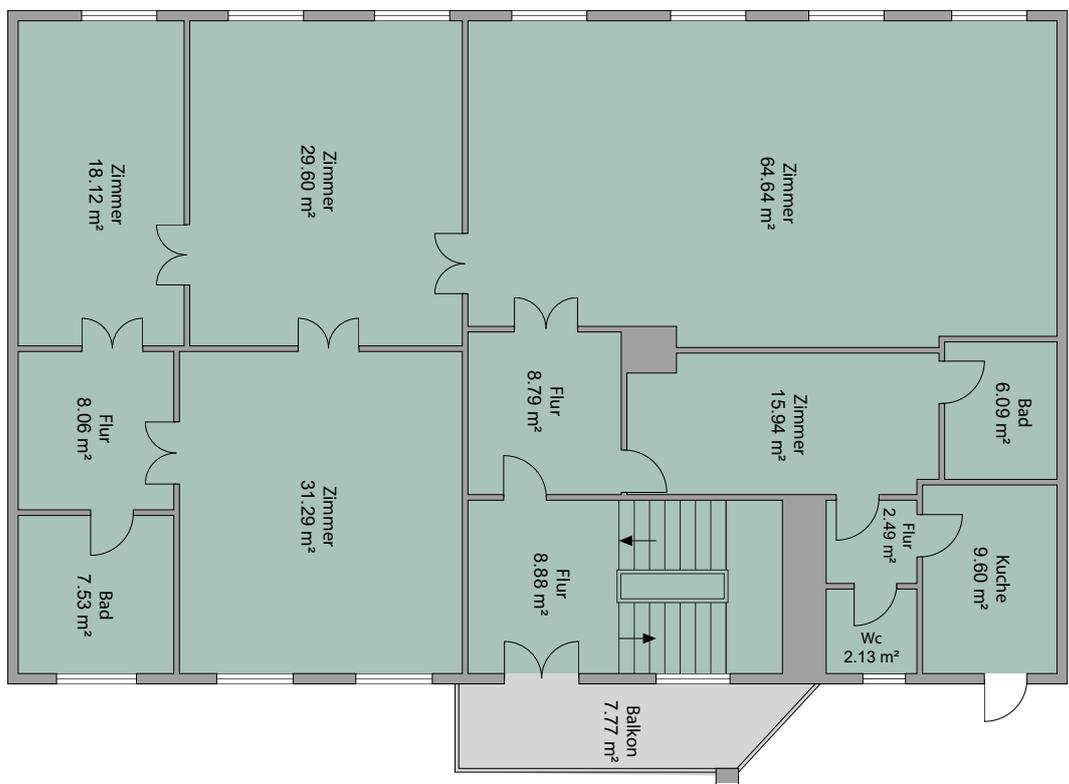


Parkmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und erhöhen die Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Kunden.

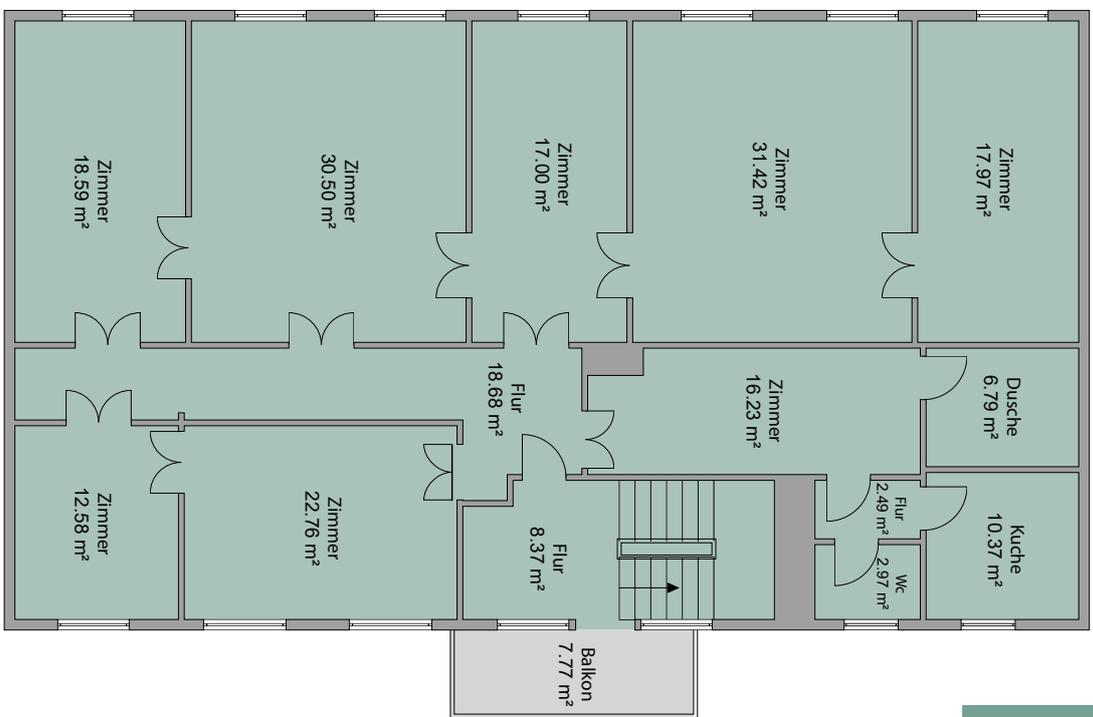
**Unser Fazit:** Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Gelegenheit in zentraler Lage von Waldshut – mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten, einer hochwertigen Infrastruktur und idealen Rahmenbedingungen für den geschäftlichen Erfolg.

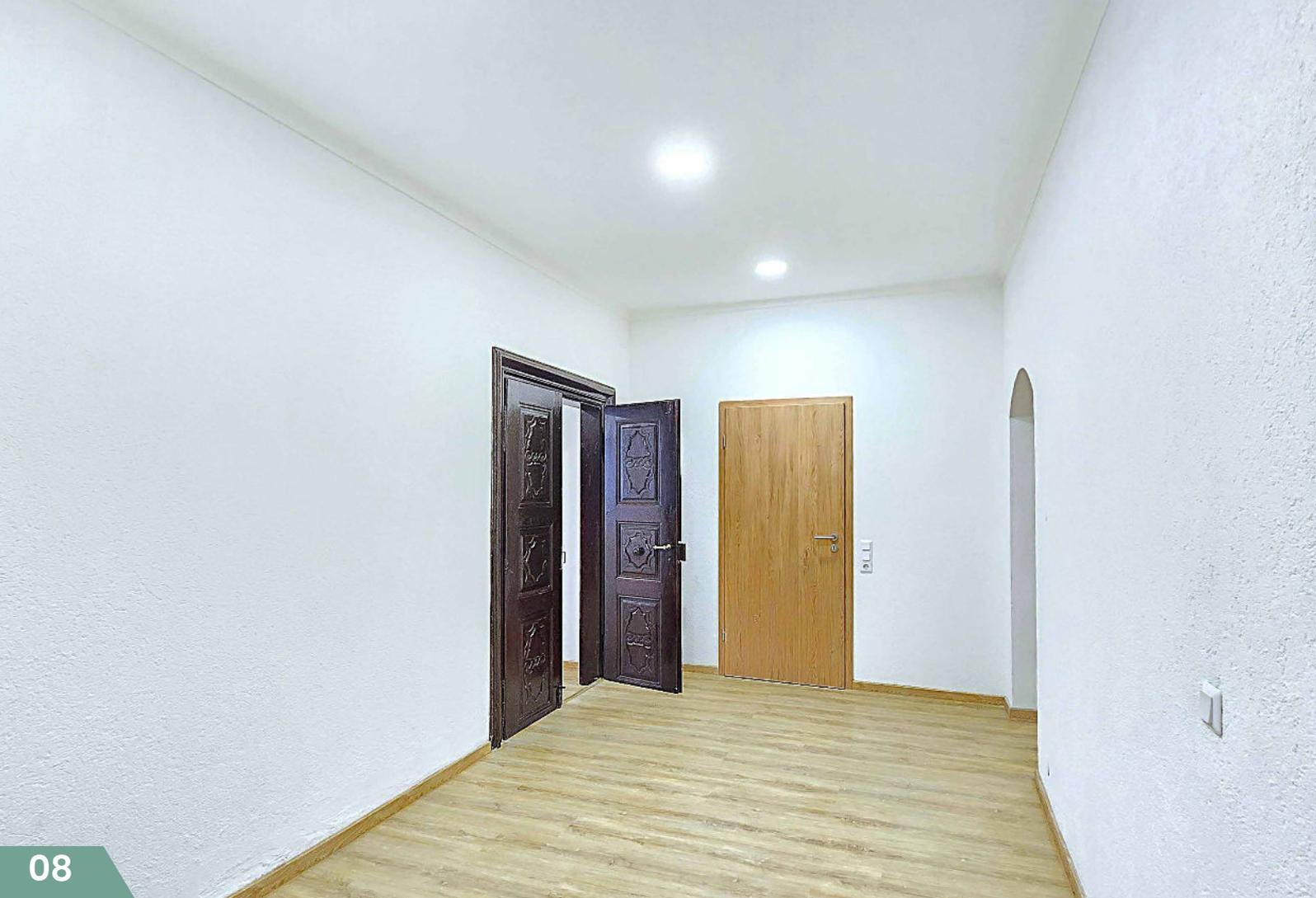
# GRUNDRISSSE

**1. OG  
CA. 204 M<sup>2</sup>**



**2. OG  
CA. 207 M<sup>2</sup>**

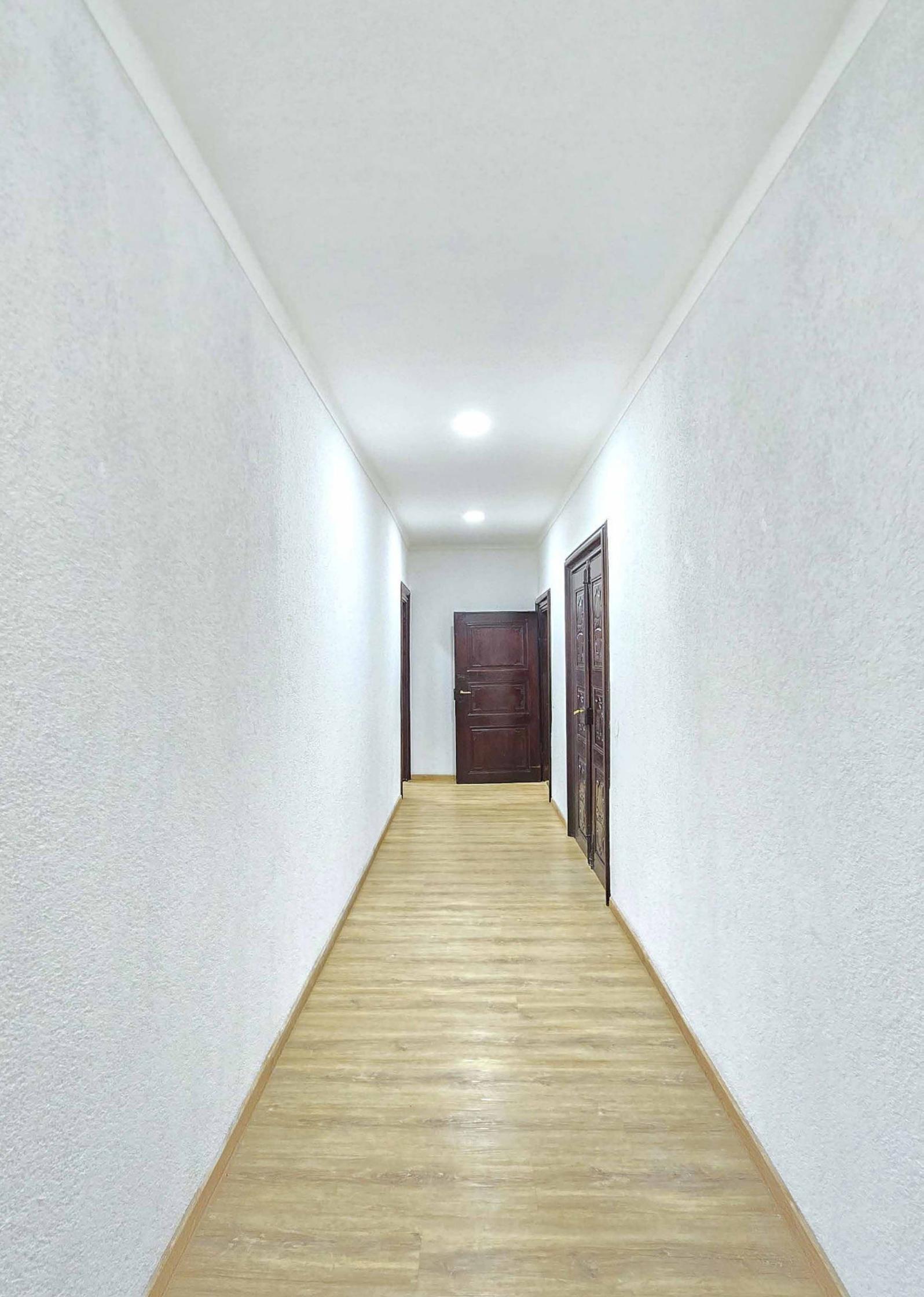


















# WAS WIR IHNEN BIETEN



## Vermietung und Verkauf von Immobilien

Vermietung und Verkauf von Immobilien  
Als Immobilienmakler vermarkten wir Ihre Immobilie individuell und professionell. Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus. Auch hier gilt unser Motto:  
**SPÜRBAR ANDERS**



## Facility Management Beratung

Wir beraten **in allen Bereichen des Facility Managements**. Organisationsentwicklung, Outsourcing, Leistungsbeschaffung, Konzepterarbeitung und Beratungen im planungs- und baubegleitenden FM kombinieren wir mit den neuesten Denkansätzen im FM („Internet of Things“).



## Professionelle Immobilien Bewertung

Abgestützt auf verschiedenen Methoden nach dem Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren, ermitteln wir den Wert Ihrer Immobilie, **unkompliziert und kostenlos** auf Basis Ihrer Angaben und der aktuellen Marktlage.



## Finanzierungsvermittlung

Wir ersparen Ihnen den hohen Aufwand und bereiten alle notwendigen Unterlagen auf, um eine **Finanzierung** durch eine ausgewählte Bank zu erhalten. Gerne empfehlen wir Sie an unsere Finanzierungspartner weiter.



## Technische Due Dilligence

Die Ermittlung eines Instandhaltungszustaus von Immobilien inkl. einer Risikobewertung für die nächsten 10 Jahre ist v.a. beim Ankauf von Bestandsobjekten sinnvoll. **Unsere ausführlichen Analysen und Berichte helfen bei Ihrer Entscheidungsfindung.**



## Verwaltung von Immobilien

Die Verwaltung von gewerblichen Immobilien oder ganzen Liegenschaftskomplexen erfordert die Kompetenz in einer Vielzahl von wirtschaftlichen, rechtlichen und bautechnischen Themen. **Gerne stehen wir Ihnen hierbei als kompetenter Partner zur Verfügung.**



## Bauherrenberatung

Wir unterstützen Sie gerne bei der Entscheidungsfindung über Ihr Neu- oder Umbauvorhaben. **Von der ersten Idee bis zur Beantwortung von Detailfragen können Sie auf uns zählen.** Ein Ansprechpartner, viele Fachexperten.



## Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

Wir sind von der ersten Machbarkeitsanalyse bis hin zum klassischen Bauprojektmanagement **ein verlässlicher Ansprechpartner** für den Bauherren und versuchen stets durch eigene Innovationen den Projekterfolg weiter zu verbessern

# UNSER TEAM

## PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.



**MICHAEL SCHLATTER**

GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



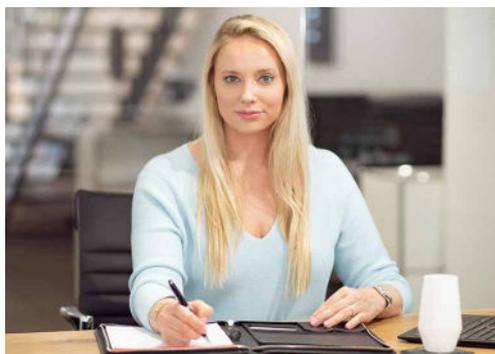
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**LEON KESSLER**

IMMOBILIENWIRT DIA



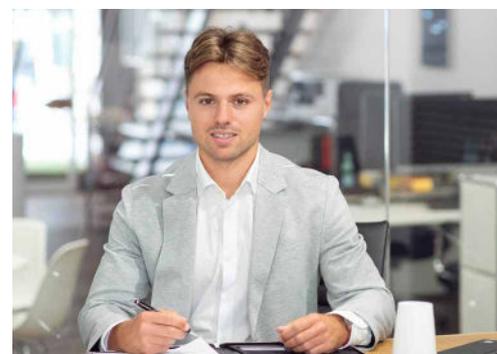
**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**MELINA HALLER**

VERMIETUNG UND VERKAUF



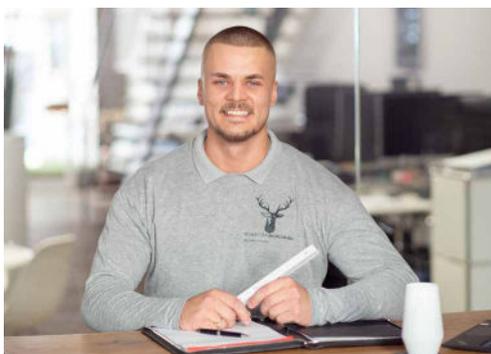
**DOMINIK KÖNIG**

VERWALTUNG UND VERKAUF



**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



**MARIUSZ KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**RUBI & BELLA**

SICHERHEITSDIENST

*„Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt“*

# Allgemeine Geschäftsbedingungen

## 1. Maklerprovision

Wir versichern Ihnen, dass wir Ihre Daten nur für den internen Bedarf nutzen und nicht an Dritte weitergeben. Die Vormerkung und Zusendung von Angeboten sowie Besichtigungstermine und Auskünfte erfolgen unverbindlich und kostenlos. Bei erfolgreicher Tätigkeit der Schlatter Immobilien GmbH beträgt die Vermittlungs- bzw. Nachweisgebühr bei 3 Monatsmieten kalt zzgl. gesetzlicher MwSt. Der Interessent erklärt sich damit einverstanden, dass seine Angaben gespeichert werden und ein erfolgsabhängiger Vermittlervertrag, durch Zugang zum Exposé und nach Ablauf der Widerrufsfrist, entsteht. Die Provision ist nach notarieller Beurkundung verdient und fällig innerhalb 7 Tagen.

## 2. Widerrufsbelehrung für Verbraucher, Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses bzw. ab dem Tag der Exposéinsicht. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Schlatter Immobilien GmbH, Kaiserstraße 60, 79761 Waldshut E-Mail: [info@schlatter-immobilien.de](mailto:info@schlatter-immobilien.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufs vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## 3. Schlussbestimmung

Schlatter Immobilien GmbH Kaiserstraße 60, 79761 Waldshut

Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Daten des Kunden, die den Geschäftsverkehr mit ihm betreffen, werden im Sinne des Datenschutzgesetzes verarbeitet. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird die Gültigkeit des Vertrags im Übrigen dadurch nicht berührt. Die Vertragspartner haben die unwirksame Klausel durch eine wirtschaftlich gleichwertige und wirksame Bestimmung zu ersetzen.

## 4. Haftungsausschluss

Alle Untersuchungen werden nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt. Das Exposé basiert ausschließlich auf Informationen und Daten, die im Rahmen der beauftragten Untersuchungen zur Verfügung gestellt werden sowie auf dem spezifischen Gebäude- und Grundstückszustand, wie er augenscheinlich zum Zeitpunkt der Begehung im Untersuchungsobjekt angetroffen wird. Wenn mündliche Informationen von Seiten des Auftraggebers oder der die Begehung begleitenden Personen vor Ort einfließen, so muss der Exposéverfasser bei entsprechender Plausibilität in gutem Glauben davon ausgehen, dass diese Aussagen der Wahrheit entsprechen. Die Außen- und stichprobenartigen Innenbegehungen zur Einschätzung des baulichen Zustandes erfolgen anhand der Checklistenbasierten Methodik der Schlatter Immobilien GmbH durch stichprobenartige Inaugenscheinnahme. Die Untersuchung erfolgt durch visuelle Prüfung und zerstörungsfrei. Die Schlatter Immobilien GmbH kann nicht ausschließen, dass über die in den Exposé aufgeführten Gebäudemängel hinaus weitere Mängel in nicht zugänglichen oder aufgrund von anderen Restriktionen nicht zu besichtigenden Gebäudebereichen bestehen. Für die Richtigkeit der Angaben der vom Auftraggeber oder Dritten zur Verfügung gestellten Informationen übernehmen wir keinerlei Gewähr. Haftungsansprüche von Dritten sind ausgeschlossen.

## Warum Sie sich für uns entscheiden sollten?

Entscheiden Sie selbst. Wir können Ihnen aufgrund breitgestützter Erfahrung in der Immobilien Branche und im Facility Management umfassende Dienstleistungen anbieten.



## WIR FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKTAUFNAHME



Büro Waldshut Kaiserstraße 60 in 79761 Waldshut  
Büro Villingen Bickenstraße 7 in 78050 Villingen



Büro Waldshut +49 (0) 7751 929 90 50  
Büro Villingen +49 (0) 7721 29 69 280



[info@schlatter-immobilien.de](mailto:info@schlatter-immobilien.de)  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



OS RE

