

**Flexible Büro-/Praxisfläche mit Schaufensterfront –  
Umbauoption bei Langfristmiete | Großbettingen (Nähe  
Stuttgart)**



Luftbild Frontansicht

**Objektnummer: 709**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
<b>Land:</b>	Deutschland
<b>PLZ/Ort:</b>	72663 Großbettlingen
<b>Baujahr:</b>	1936
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	73,35 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	53,80 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2

## Ihr Ansprechpartner

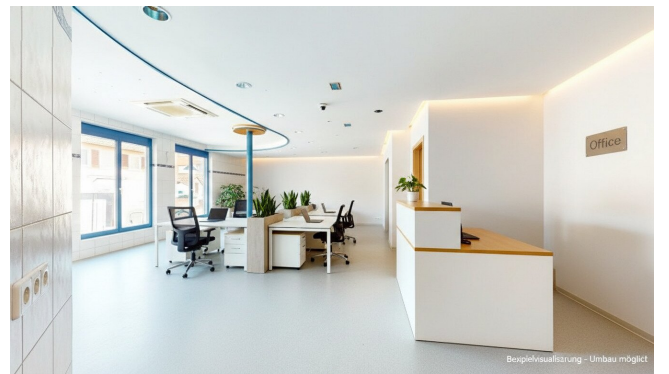
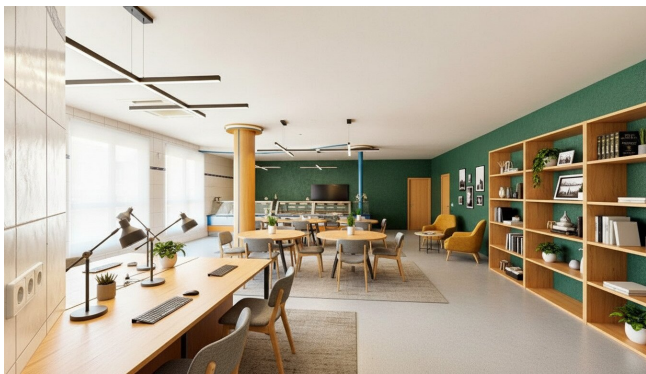


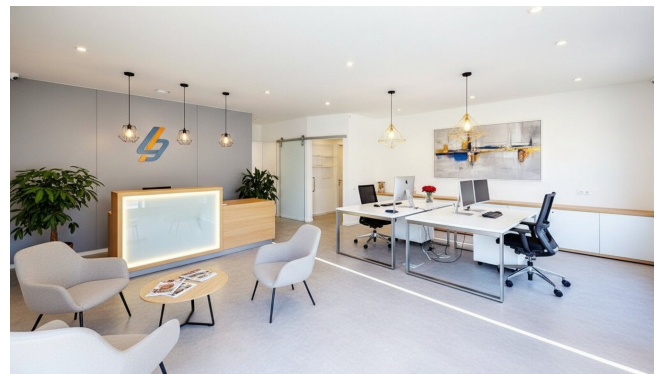
### **Ing. Günther Haber**

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

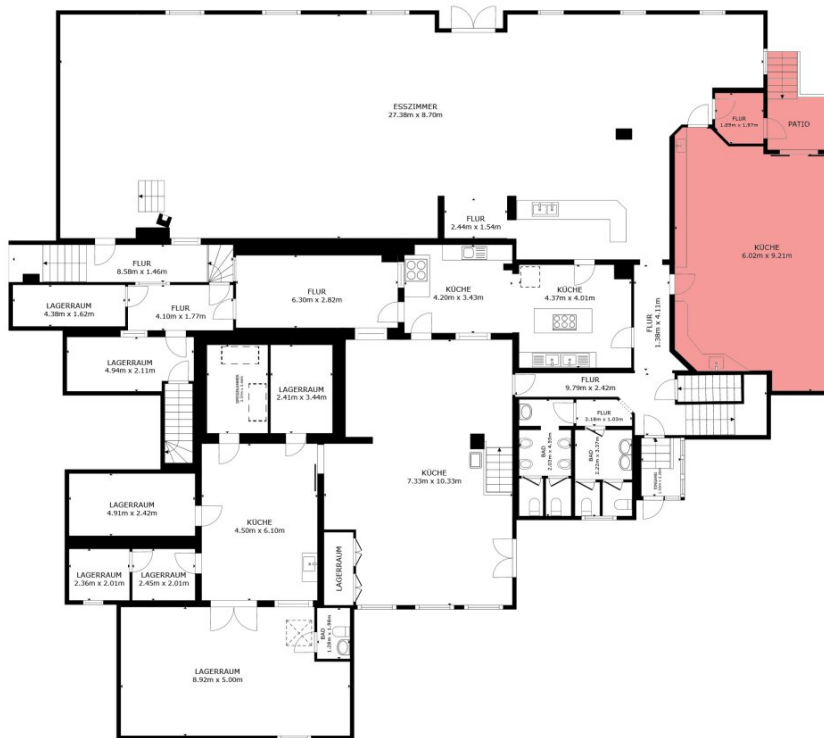
H +43 664 4539400

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 123.9 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 639.3 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 250.1 m<sup>2</sup> STOCKWERK 4  
 134.6 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE : PATIO 7.1 m<sup>2</sup> FAMILIENZIMMER 36.9 m<sup>2</sup> BALKON 22.4 m<sup>2</sup>  
 REDUZIERTER KOPFFREIHEIT 64.9 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 1,148.0 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



## Objektbeschreibung

Sie suchen **Bürofläche** mit Sichtbarkeit, einfacher Erreichbarkeit und der Option, die Einheit auf Ihr Unternehmen „maßzuschneidern“? In **zentraler Lage von Großbettlingen (Nürtinger Straße 52)** bieten wir eine gepflegte Gewerbeeinheit an, die bisher als Verkaufsladen genutzt wurde und nun gezielt als **Büro / Praxis / Kanzlei / Studio / Beratungsfläche / Schulungsraum / Agenturstandort** positioniert wird. Die **Visualisierungen können KI-gestützt als Büro-Setup dargestellt sein** – die Grundlage ist selbstverständlich die Besichtigung und die konkrete Ausbauevereinbarung.

### Flächen & Setup

- **Nutzfläche gesamt:** ca. **73,35 m<sup>2</sup>**
- **Hauptfläche (ehem. Verkaufsfläche):** ca. **53,8 m<sup>2</sup>** – ideal für Open-Space, Empfang, Besprechung, 2–6 Arbeitsplätze, Showroom oder Kundenberatung
- **Erschließung über allgemeinen Flur:** ca. **35–39 m<sup>2</sup>** mit Zugang zu **gemeinschaftlichen Sanitäranlagen (Damen/Herren)**
- **Optional:** zusätzliche **Lager-/Abstell-/Kühlflächen im Kellergeschoss** ca. **68,7 m<sup>2</sup>** (perfekt für Archiv, Technik, Material, Lagerlogistik)

### Ihr Mehrwert: Umbau bei längerer Vertragslaufzeit

Bei **langfristiger Anmietung** kann – nach Abstimmung – ein **Umbau/Umnutzung in ein modernes Office-Layout** erfolgen (z. B. Rückbau/Abdeckung der Thekenanlage, neue Raumzonierung, Besprechungsbereich, Teeküche/Office-Pantry, Akustik, Beleuchtung, IT/Netzwerk). So entsteht eine Fläche, die nicht „von der Stange“ ist, sondern Ihre Prozesse unterstützt.

### Standortvorteile

- **Metropolnähe:** Nürtingen in wenigen Minuten, **Stuttgart ca. 25–30 Min.**, Flughafen Stuttgart ca. 25 Min.
- **Sehr gute Erreichbarkeit** (u. a. Busanbindung, Nähe zur **A8**)
- **Gute Sichtbarkeit** durch Schaufensterfront & Lage an einer frequentierten Achse
- **Parkmöglichkeiten** in unmittelbarer Umgebung – komfortabel für Team & Kunden

## Konditionen

- **Gesamtmiete mtl.:** 1.483,87 € (inkl. USt.)
- **Miete:** 1.026,90 € | **BK:** 220,05 € | **USt.:** 236,92 €
- **Kautiön:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Provision:** 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 19% USt.

## Links / Besichtigung

- **3D-Rundgang:** <https://my.matterport.com/show/?m=JRWkdFQhdiw>

Besichtigungen sind kurzfristig möglich – wir stimmen die gewünschte Zielnutzung (Büro, Praxis, Kanzlei, Studio etc.) direkt mit Ihnen ab und definieren anschließend das passende Ausbau- und Vertragsmodell.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.