

# EXPOSÉ

90475 NÜRNBERG | SCHREIBERHAUER STR. 2-4



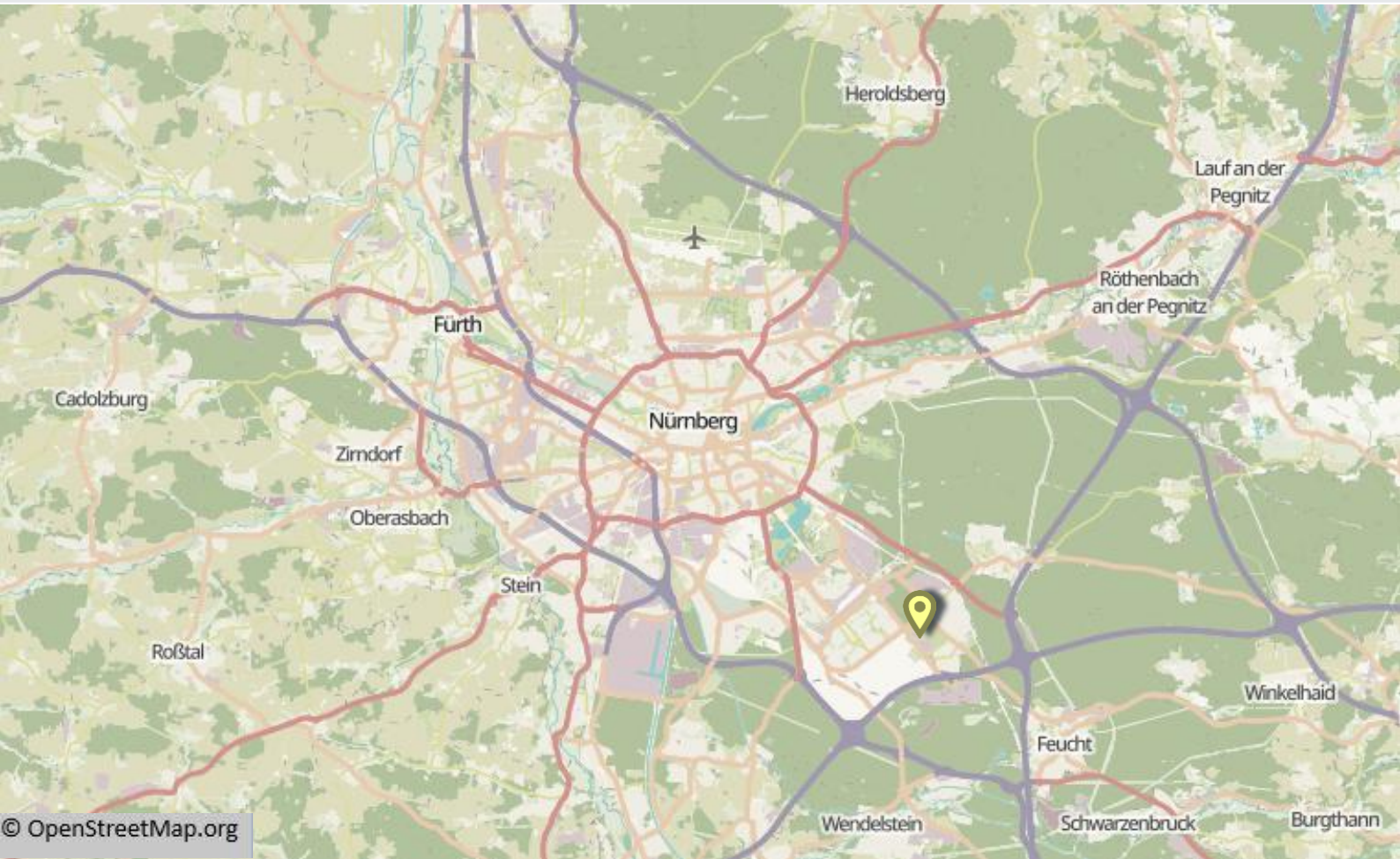
**PROVISIONSFREI**

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| <b>Objekt-Typ</b>             | Attraktives Bürogebäude mit Dachterrassen                          |
| <b>Baujahr</b>                | 2007   |
| <b>Verfügbare Flächen</b>     | Erdgeschoss bis 5. Obergeschoss mit insgesamt 6.889 m <sup>2</sup> |
| <b>Verfügbare Stellplätze</b> | 133 Außen-Stellplätze  |



**PEGASUS**  
REAL ESTATE PARTNERS

# MAKROLAGE



- Nürnberg ist mit rd. 544.000 Einwohner die zweitgrößte Stadt Bayerns. In der Metropolregion leben ca. 3,5 Mio. Einwohner
- Nürnbergs BIP von 32,3 Mrd. Euro liegt an 9. Stelle der 20 größten deutschen Städte
- Der Gewerbesteuerhebesatz liegt in Nürnberg bei 467 %
- Rd. 25.000 Unternehmen haben ihren Sitz in Nürnberg. Namhafte Firmen wie Adidas, DATEV, Diehl, Fraunhofer, Siemens, Leoni, Schäffler, Puma uvm. haben sich in der Metropolregion angesiedelt.



# MIKROLAGE



Hervorragende Sichtbarkeit direkt an der Kreuzung Gleiwitzer-Straße / Schreiberhauer Straße.



Franken-Center in 2,4 km Entfernung bietet Nahversorgung mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs.



Unmittelbare Nähe zur Autobahn A6 (Heilbronn-Prag), über welche die Autobahnen A9 (München-Berlin), A73 (München-Bamberg) und A3 (Regensburg-Frankfurt) erreichbar sind.



Der Flughafen Nürnberg liegt ca. 20 Autominuten entfernt. Der Nürnberger Hafen/Zoll ca. 8 Autominuten.



Bushaltestellen in wenige Gehminuten entfernt. U-Bahn „Langwasser Süd“ in 1,5 km erreichbar. S-Bahn-Station „Fischbach“ lediglich 2 km entfernt.



Außenstellplätze befinden sich in ausreichender Anzahl direkt am Objekt.



# OBJEKT



- Die zeitlose und ansprechende Architektur des Gebäudes aus dem Jahr 2007 präsentiert sich in markanter L-Form und zeichnet sich durch großzügige Fensterfronten aus.
- Im Erdgeschoss befinden sich Lager-, Produktions- sowie Büroflächen. Die darüberliegenden Etagen sind als flexibel nutzbare Bürobereiche konzipiert, die sowohl Einzelbüros als auch offene Großraumlösungen ermöglichen. Das 5. Obergeschoss bietet zudem zwei sonnige Dachterrassen mit weitem Blick.
- Die Immobilie verfügt über eine wärmedämmte, verputzte Lochfassade sowie ein Flachdach mit hochwertiger Wärmedämmung. Ein außenliegender, elektrisch gesteuerter Alu-Lamellen-Sonnenschutz sorgt für eine blendfreie und angenehme Arbeitsatmosphäre.
- Die Erdgas-Zentralheizung gewährleistet einen unterdurchschnittlichen Energieverbrauch und trägt damit zu einem effizienten Gebäudebetrieb bei.
- Zwei repräsentative, überdachte und barrierefreie Eingangsbereiche mit Granitbodenbelag schaffen einen einladenden Empfang. Pro Treppenhaus steht jeweils ein Personenaufzug zur Verfügung, der sämtliche Etagen erschließt.
- Ein leistungsstarker Glasfaseranschluss ist selbstverständlich vorhanden.



# AUSSTATTUNG



- Die Mietflächen sind hochwertig ausgestattet und bieten ideale Bedingungen für moderne Arbeitswelten. Eine abgehängte Decke mit integrierter Arbeitsplatzbeleuchtung sorgt für ein angenehmes und effizientes Lichtkonzept.
- Die vollständige Klimatisierung erfolgt über Deckensplittgeräte und gewährleistet ganzjährig ein komfortables Raumklima.
- Teilweise installierte Glastrennwände ermöglichen transparente Raumstrukturen und eine hochwertige Arbeitsatmosphäre.
- Jede Mieteinheit verfügt über getrennte WC-Anlagen, teilweise mit Dusche. Zudem steht pro Mieteinheit eine Teeküchenanschluss zur Verfügung, teilweise können verbaute Teeküchenzeilen übernommen werden.
- Bodentanks ermöglichen eine flexible und komfortable Verkabelung, ideal für individuelle Bürolayouts.
- Ein neuer Teppichboden kann auf Wunsch des Mieters verlegt werden, einschließlich einer Farbgestaltung nach individuellen Vorstellungen.
- Der Mietpreis richtet sich nach dem Umfang der gewünschten Mieterausbauten und Sonderwünsche.



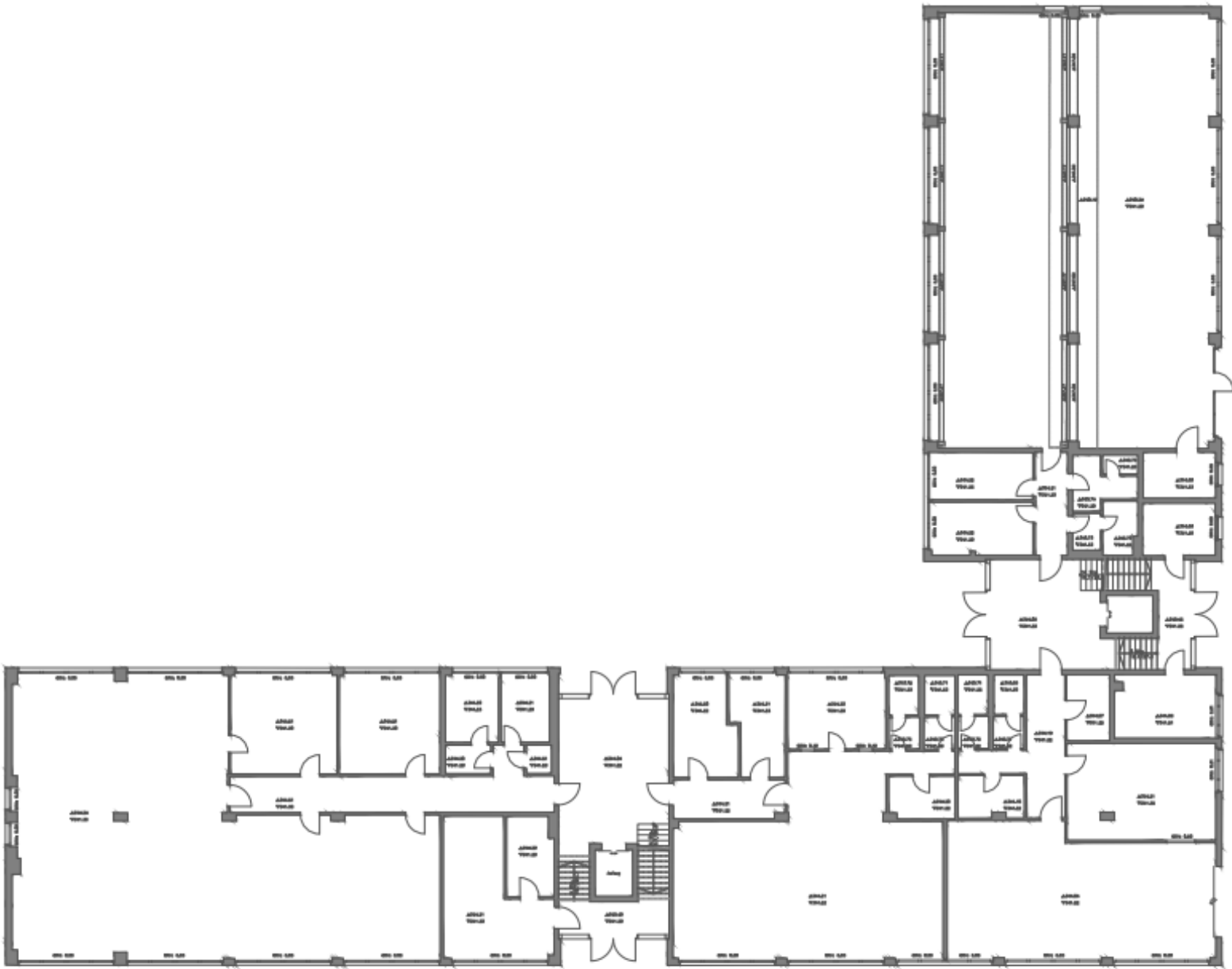
# KEYFACTS

<b>Anschrift</b>	Schreiberhauer Str. 2-4	90475 Nürnberg	
<b>Bezug</b>	01.10.2026		
<b>Büro</b>	Erdgeschoss Werkstatt / Lager	587,05 m <sup>2</sup>	Ab 11,00 €/m <sup>2</sup>
	Erdgeschoss Büro	609,31 m <sup>2</sup>	
	1. Obergeschoss Büro	885,62 m <sup>2</sup>	
	2. Obergeschoss Büro	1.223,83 m <sup>2</sup>	
	3. Obergeschoss Büro	1.226,77 m <sup>2</sup>	
	4. Obergeschoss Büro	1.225,49 m <sup>2</sup>	
	5. Obergeschoss Büro	1.130,93 m <sup>2</sup>	Inkl. Dachterrasse (anteilig zu 50%)
	<b>Gesamt</b>	<b>6.889,00 m<sup>2</sup></b>	
<b>Stellplätze</b>	133 Außen-Stellplätze		35,00 €/Stk.
<b>NK-Vorauszahlung</b>	2,50 €/m <sup>2</sup> netto		
<b>VWK-Pauschale</b>	3,5 % der mtl. Nettomiete		
<b>Laufzeit Vertrag</b>	5 Jahre + 1 x 5 Jahre Option		

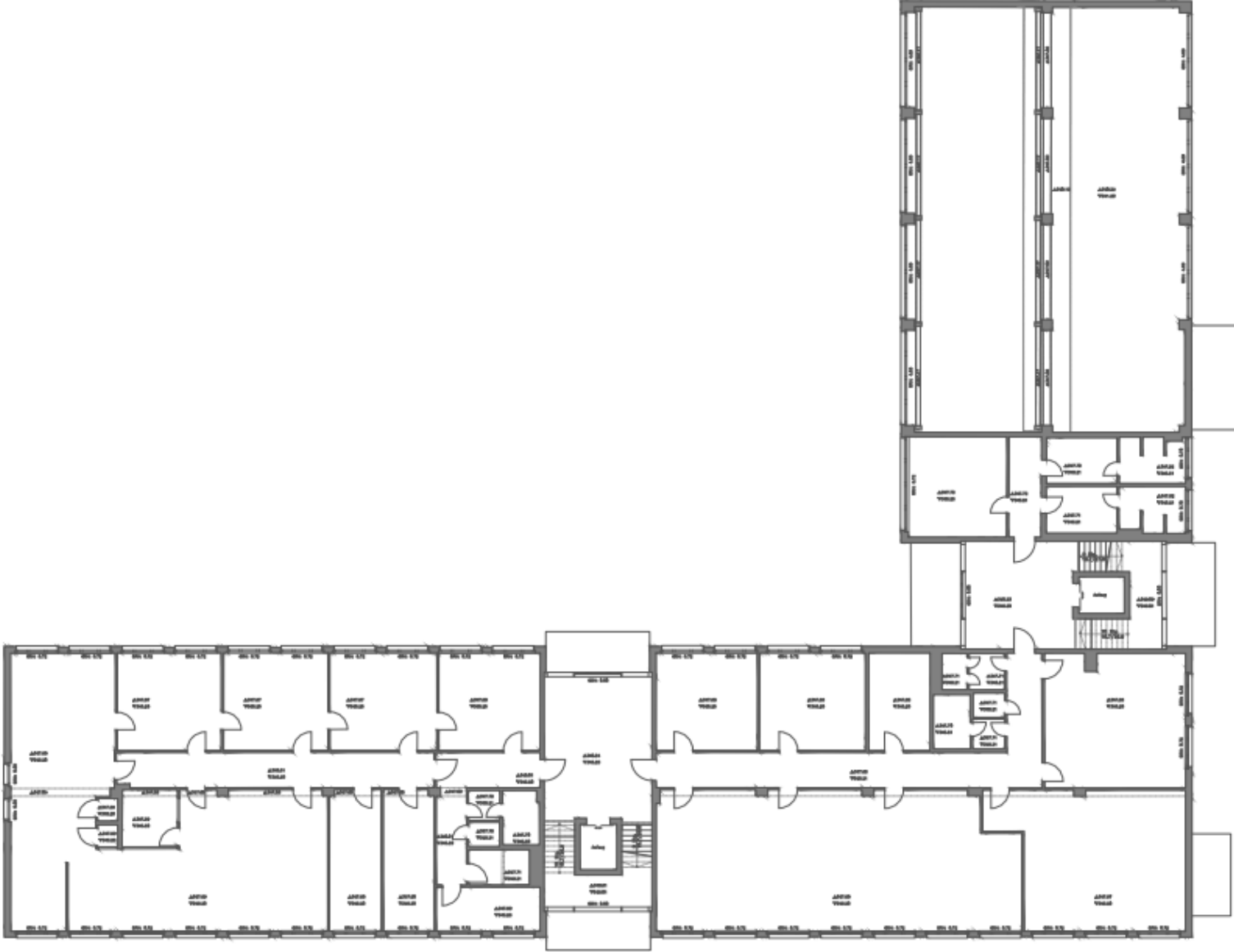
\* alle Preise verstehen sich zzgl. MwSt.



# GESCHOSSPLAN ERDGESCHOSS



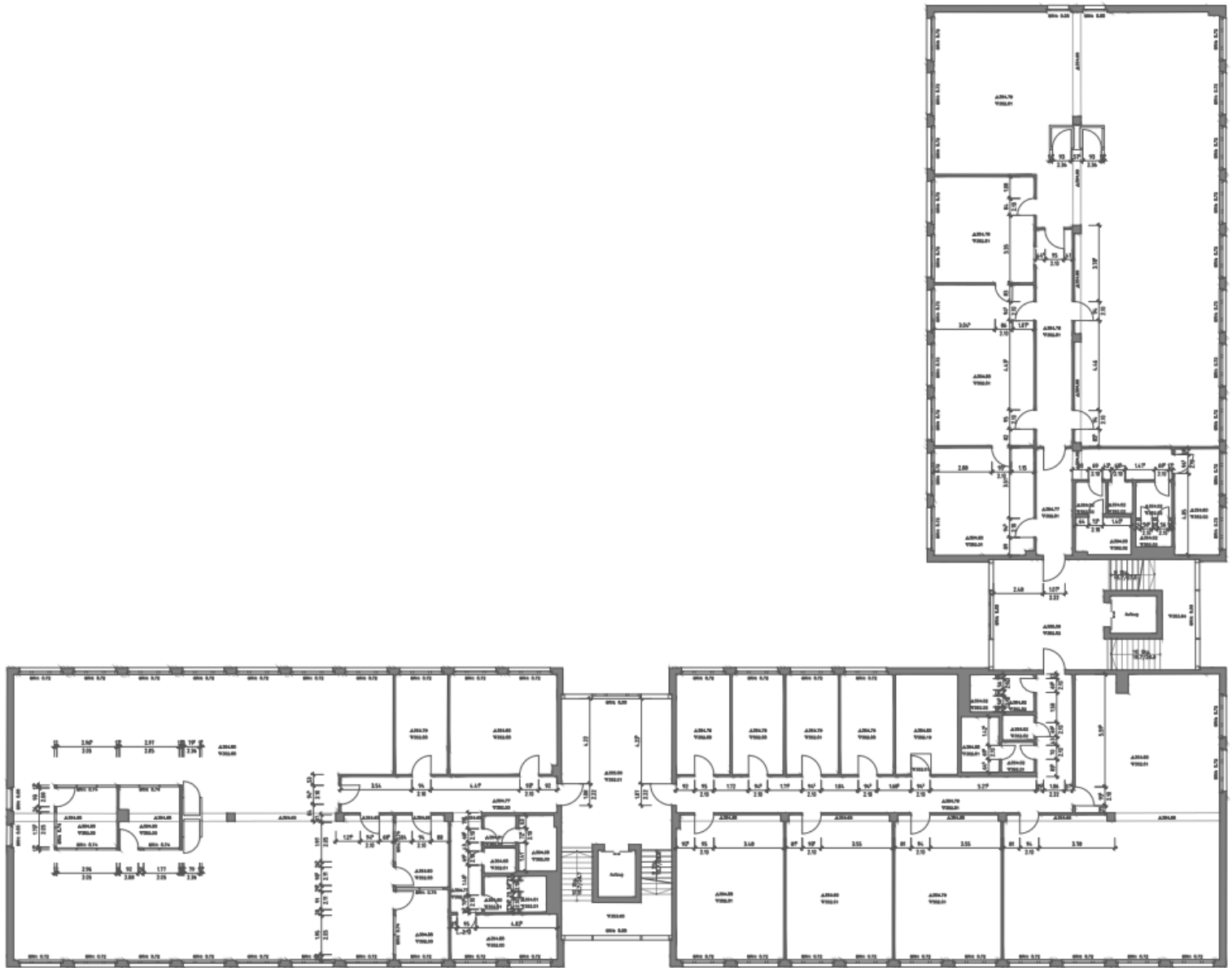
# GESCHOSSPLAN 1. OG



# GESCHOSSPLAN 2. OG



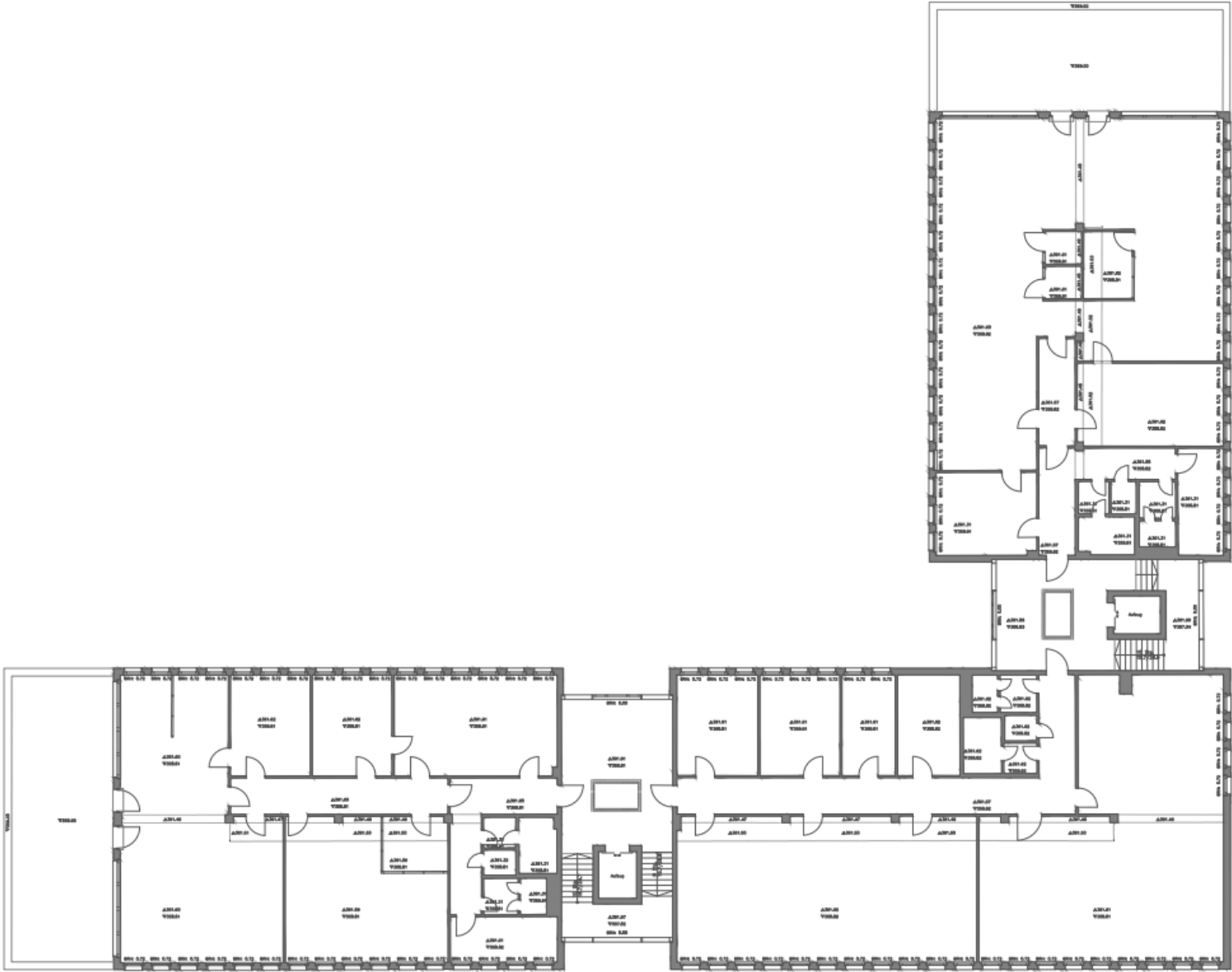
# GESCHOSSPLAN 3. OG



# GESCHOSSPLAN 4. OG

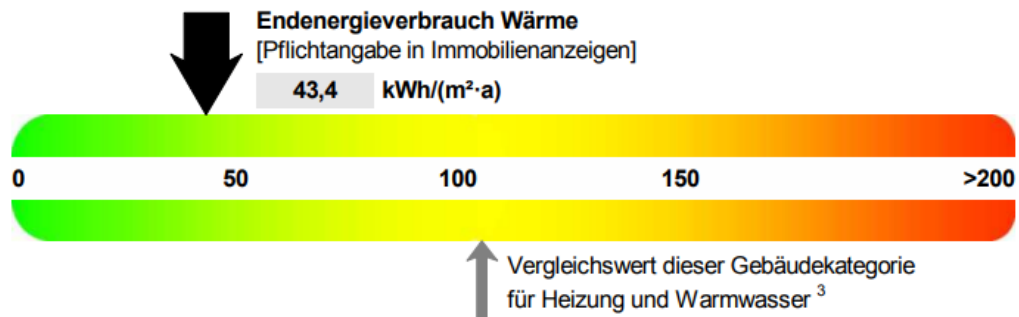


# GESCHOSSPLAN 5. OG

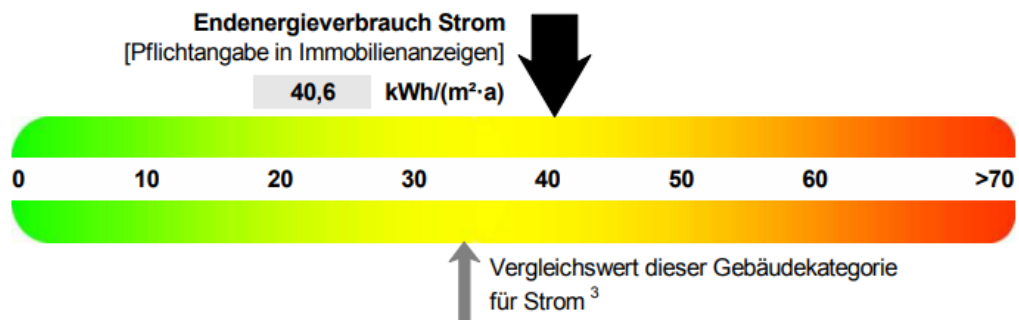


# ENERGIEAUSWEIS

## Endenergieverbrauch



Warmwasser enthalten



Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zusatzheizung     Warmwasser     Lüftung     eingebaute Beleuchtung     Kühlung     Sonstiges

- |                                       |                               |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| ▪ Energieausweistyp:                  | Energieverbrauchsausweis      |
| ▪ Baujahr Gebäude                     | 2007                          |
| ▪ Endenergieverbrauch Wärme           | 43,4kWh/(m <sup>2</sup> ·a)   |
| ▪ Endenergieverbrauch Strom           | 40,6 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)  |
| ▪ Primärenergieverbrauch des Gebäudes | 120,8 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |



# IMPRESSIONEN



# IMPRESSIONEN



# KONTAKT



# PEGASUS

REAL ESTATE PARTNERS

**Stephanie Ullmann**

Telefon: +49 (0) 9131 6237-753

E-Mail: [vermietung@pegasus-re.de](mailto:vermietung@pegasus-re.de)

**Pegasus Real Estate Partners GmbH**

Nägelsbachstraße 33

91052 Erlangen

Für die Richtigkeit der in diesem Exposé enthaltenen Angaben  
können wir trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr übernehmen.



[www.pegasus-re.de](http://www.pegasus-re.de)

