

Bürofläche zu vermieten

Urbanes Design Büro mit  
Startup Charakter in Bestlage  
von Waldshut zu vermieten



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

may

Schlatter Immobilien GmbH  
Amthausstr. 3  
79761 Waldshut-Tiengen  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)  
Telefon: + 49 7751 929 90 50



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

## 360° IMMOBILIEN SERVICE

Mehr als nur ein Makler – aber warum? Neben den klassischen Maklertätigkeiten bieten wir zahlreiche weitere Dienstleistungen an. Bei einem Verkauf von gebrauchten Immobilien erstellen wir bspw. auf Basis unseres bautechnischen und ökonomischen Knowhows **individuelle Sanierungskonzepte**.

Hierfür wird die konkrete Immobilie im Detail geprüft und der bestehende **Instandhaltungstau** ermittelt. Es wird transparent aufgezeigt, welche Instandhaltungskosten in den nächsten Jahren auf den neuen Eigentümer zukommen können. Wir unterscheiden dabei zwischen technisch notwendigen Maßnahmen (bspw. Ersatz einer alten Gaszentralheizung) und optionalen Maßnahmen (bspw. Ersatz einer alten Einbauküche). Sowohl die **Kaufpreisermittlung** als auch die notwendigen **Gesamtinvestitionskosten** sind dadurch für alle Beteiligten nachvollziehbar und **übersichtlich in unseren Exposés dargestellt**.

Durch unser starkes und regionales Netzwerk an Handwerkern können wir zudem **alle notwendigen Sanierungsmaßnahmen von der Planung bis zur Ausführung aus einer Hand anbieten**. Transparenz, Kostensicherheit und hohe Qualität bei der Ausführung stellen wir durch die notwendige Baubetreuung und Kontrolle unserer Subunternehmer sicher und sind für alle Themen stets der Hauptansprechpartner für unsere Auftraggeber.

# 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

---



Hochwertiges Design Büro, ideal für Marketingbüros, Kanzleien etc.



Ausgezeichnete Lage in der Waldshuter Innenstadt – direkter Zugang über die Rheinstraße



Höchste Ansprüche im Hinblick auf Funktionalität und individuelle Teilbarkeit der Flächen



Moderne und stilvolle Materialisierung sowie zeitlose Möblierung der gesamten Mietfläche



Perfekte Infrastruktur für eine effiziente Nutzung der Räumlichkeiten



Langfristiger Mietvertrag für ein nachhaltiges Geschäftsmodell möglich



Bahnhof und Busbahnhof in wenigen Minuten fußläufig erreichbar



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS



# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Mietfläche total** ca. 345 m<sup>2</sup> ;  
individuelle Aufteilung nach  
Absprache möglich (Vermietung in  
Teilflächen möglich)



Top geeignet für **Büro-, Showroom-  
oder Co-workingflächen**, sowie für  
hochwertige Dienstleistungen, **optionale  
Büromöblierung durch Vermieter  
möglich**



## **Funktionale Gebäudetechnik**

bestehend aus einer Gaszentralheizung inkl.  
zentraler WW Aufbereitung, einer Belüftungsanlage  
sowie einer modernen Beleuchtung und einer  
effizienten EDV Infrastruktur



## **Verfügbarkeit**

Die Mietflächen können per sofort  
oder nach Absprache angemietet  
werden



## **Mietpreis:**

**3.950 € netto**

zzgl. **200 €** Nebenkosten (exkl. Energiekosten)

zzgl. ges. MwSt.



## **Provisionsanspruch:**

1 netto Monatsmiete

zzgl. ges. MwSt.

## OBJEKT

# BESCHREIBUNG

### Urbanes Design Büro mit Startup Charakter in Bestlage von Waldshut zu vermieten

Zur Vermietung steht eine sehr moderne und äußerst stilvoll eingerichtete Bürofläche in absoluter Top Lage in der Waldshuter Innenstadt. Unmittelbar im Zentrum der Waldshuter Kaiserstraße bietet dieses urbane und hochwertig möblierte Büro vielversprechende Möglichkeiten für Individualisten.

Die angebotene Mietfläche befindet sich im 2. Stockwerk und verfügt über ca. 345 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Aufgrund des überzeugenden Grundrisses bietet diese moderne Bürofläche eine sehr hohe Flexibilität in Bezug auf ihre Nutzung. Neben einem stilvoll eingerichteten Einzelbüro mit Zugang zu einer eigenen Terrasse, befinden sich zwei weitere modern eingerichtete Mehrpersonenbüros, in denen mühelos bis zu 14 Personen ihren Arbeitsplatz finden. Im Zentrum der Mietfläche befindet sich ein großzügiger und hochwertiger Konferenzraum, welcher allen Anforderungen an eine moderne und konzentrationsfördernde Arbeitsumgebung genügt. Eine optimale Raumakustik sowie eine ausreichende Beleuchtung der Arbeitsplätze stellen ein effizientes Arbeiten sicher. Wahlweise kann sowohl das Sitzungszimmer als auch das Einzelbüro mit angrenzender Terrasse als Pausen- oder Warteraum für Kunden genutzt werden. Eine Teeküche, ein Personalraum sowie eine nach Geschlechtern getrennte WC Anlage stehen ebenfalls zur Verfügung.

Diese Mietfläche besticht nicht nur durch die außergewöhnliche und sehr geschmackvolle Möblierung, sondern vor allem durch das Zusammenspiel von Funktionalität, Lage und Individualisierbarkeit. Denkbar wäre bspw. auch eine Untervermietung in Form einer Co-workingfläche. Die hervorragende EDV Infrastruktur, die Anordnung der unterschiedlichen Räumlichkeiten sowie das Belüftungskonzept, stellen eine effiziente Nutzung der Fläche sicher.

Das Gesamtgebäude befindet sich in einem guten Zustand und verfügt über eine Gaszentralheizung inkl. zentraler Warmwasseraufbereitung. Die Belüftungsanlage sorgt durch fortlaufenden Luftaustausch für einen konstant hohen Sauerstoffgehalt. Der vorhandene DSL Anschluss stellt eine schnelle Internetgeschwindigkeit sicher.

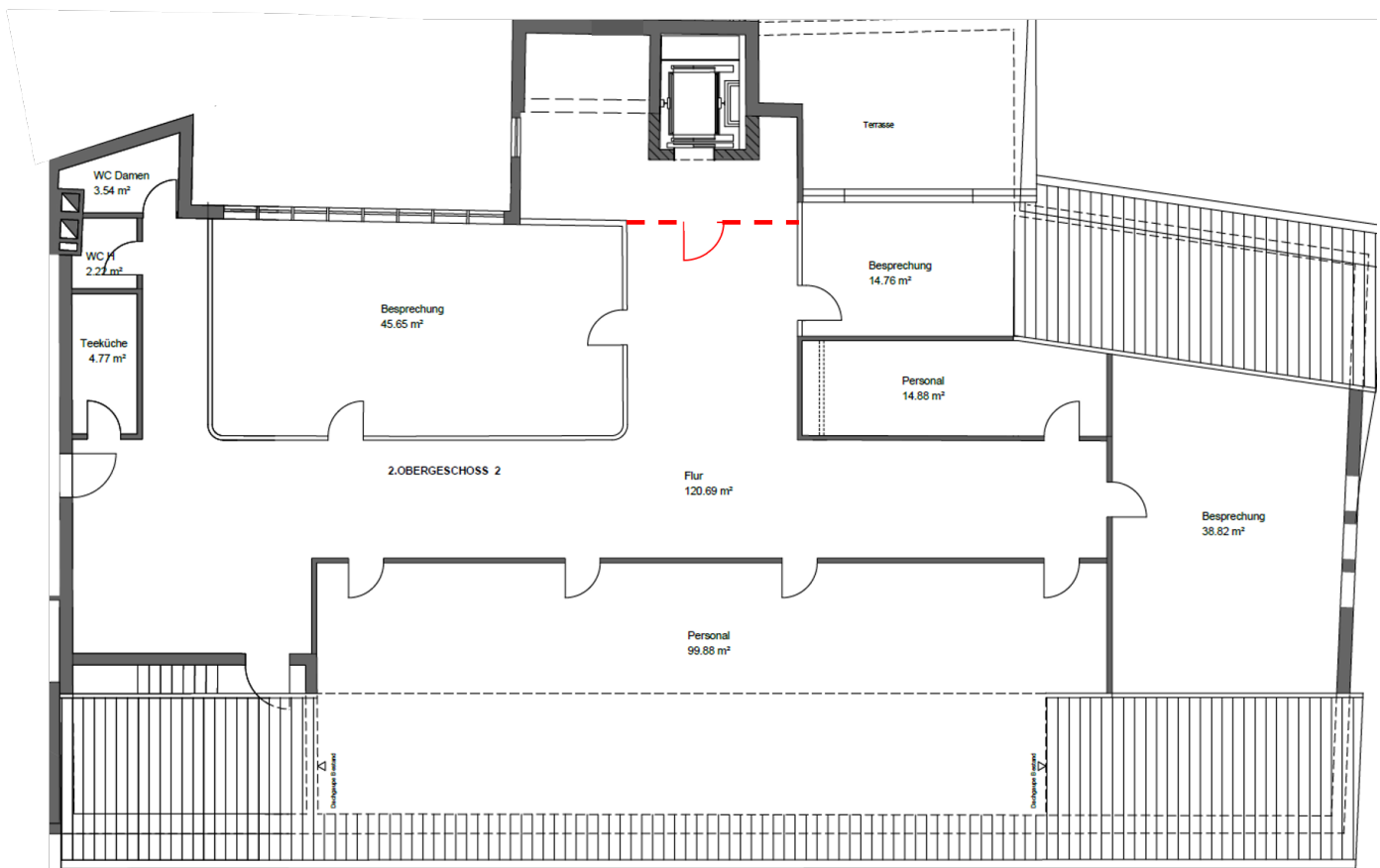
Eine Anmietung kann ab sofort oder nach Absprache erfolgen. Es wird ein langfristiger Mietvertrag angestrebt. Die Übernahme der Möblierung ist optional und nicht zwingend notwendig.



# LAGE- & FLÄCHEN BESCHREIBUNG

## Waldshut-Tiengen – Kreisstadt mit historischer Innenstadt nahe der Schweizer Grenze

Mit knapp 24.000 Einwohnern ist Waldshut-Tiengen die größte Stadt im Landkreis und zugleich kulturelles Zentrum aller umliegenden Gemeinden. Die historische Innenstadt, welche eingebettet zwischen zwei ehemaligen Toren der alten Stadt-mauer liegt, bietet den vielen Menschen alles was man benötigt. Neben zahlreichen Einkaufsläden sind eine Vielzahl an Restaurants und Cafés vorhanden. Von der Vorschule bis zur beruflichen Weiterbildung wird das gesamte Bildungsangebot abgedeckt. Sowohl per PKW als auch mit Bus und Bahn ist Waldshut bestens erreichbar. Die ärztliche Versorgung ist ebenfalls exzellent und wird durch das Hochrhein Spital abgerundet.



## Sonstige Informationen:

- Kauton 3 netto Monatsmieten
- Frei ab sofort oder nach Vereinbarung
- Provisionsanspruch 1 netto Monatsmiete zzgl. ges. MwSt.
- Optional je nach Nutzung, ist eine Möblierung möglich
- Zugang über die Kaiserstraße bei Bedarf realisierbar

















# WAS WIR IHNEN BIETEN



## Vermietung und Verkauf von Immobilien

Als Immobilienmakler vermarkten wir Ihre Immobilie individuell und professionell. **Als Verkäufer entscheiden Sie dabei selbst, ob wir eine Maklerprovision von Ihnen erhalten und wie hoch diese ausfällt.** Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus.



## 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

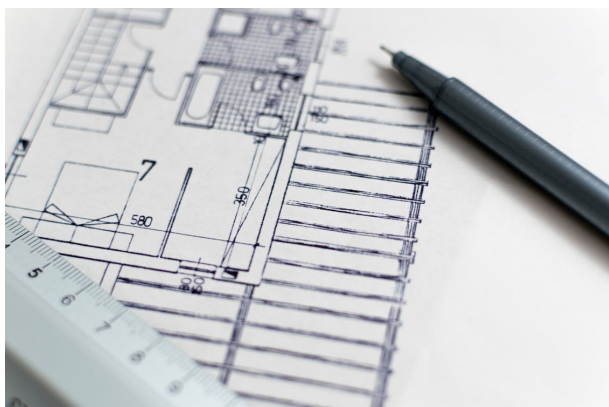
Abgestützt auf verschiedenen Methoden nach dem Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren, ermitteln wir den Wert Ihrer Immobilie, **unkompliziert und kostenlos** auf Basis Ihrer Angaben und der aktuellen Marktlage.



## 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 Instandhaltungsstaus 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



# SCHLATTER IMMOBILIEN

## UNSER PROFIL

Michael Schlatter hat zunächst Immobilientechnik und Immobilienwirtschaft an der Universität Stuttgart mit den Schwerpunkten Bauphysik, Baubetriebslehre sowie Immobilienbewertung studiert. Anschliessend hat sich der junge Diplom-Wirtschaftsingenieur der Beratungsfirma Valteq GmbH als Consultant in den Bereichen Technische Due Diligence Prüfung, Projektmanagement und Immobilienprojektentwicklung angeschlossen.

Nach zwei Jahren verlegte Michael Schlatter seinen beruflichen Schwerpunkt in die Schweiz und begann im Real Estate und Facility Management Consulting bei der RESO Partners AG in Zürich. Nach mehr als zwei erfolgreichen Jahren bei der RESO Partners AG hat sich Michael Schlatter dazu entschlossen ein Stellenangebot in der Geschäftsleitung der Abt. Betrieb der ETH Zürich anzunehmen. 2018 gründete Michael Schlatter die OS Real Estate GbR mit dem Sitz in Klettgau Deutschland. Die Schwerpunkte der Firma lagen dabei auf der klassischen Vermarktung und Vermittlung von Immobilien sowie auf der Beratung von Bauherren und Investoren. Aufgrund der starken Nachfrage und des ständig wachsenden Auftragsvolumens in den Regionen Waldshut-Tiengen, Hochrhein und Hochschwarzwald, hat sich Michael Schlatter 2019 dazu entschieden, die OS Real Estate GbR aufzulösen und mit der Schlatter Immobilien GmbH und seinen innovativen und professionellen Mitarbeitern den nächsten Schritt zu gehen.

Die Schlatter Immobilien GmbH soll dabei für einen verlässlichen und professionellen Partner im Bereich des klassischen Maklergeschäfts sowie in den Bereichen Verwaltung von Gewerbeimmobilien, Bauprojektmanagement und Immobilien Projektentwicklung stehen. Dieses ganzheitliche Immobilienbüro mit Sitz in der Amthausstraße in Waldshut hat sich hohe Ziele gesteckt und möchte zukünftig sowohl für private Verkäufer und Vermieter als auch für Immobilien Profis die erste Adresse am Hochrhein werden. Kurzum, Schlatter Immobilien - spürbar anders!"



**MICHAEL SCHLATTER**

GESCHÄFTSFÜHRER, DIPL.-WIRT.-ING.



**DAVIDE ROSATO**

LEITER VERTRIEB UND FINANZIERUNG



**SARAH SCHLATTER**

MARKETING UND BACKOFFICE

*"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 Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3,0 % zzgl. gesetzlicher MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete 1 Monats (netto-) Kaltmiete 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 oder Mietvertragsunterzeichnung 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, Amthausstr. 3, 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 Amthausstr. 3, 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



Amthausstr. 3  
79761 - Waldshut



+49 (0) 7751 929 90 50



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



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

