



## Repräsentative Büro- oder Praxisfläche in bester Lage von Gera – vielseitig nutzbar

Humboldtstraße 26, Gera

Mitteldeutsche  
Immobilien



## Inhalt

Makrostandort Gera

Mikrostandort/ Objektlage

Grundriss Büroeinheit

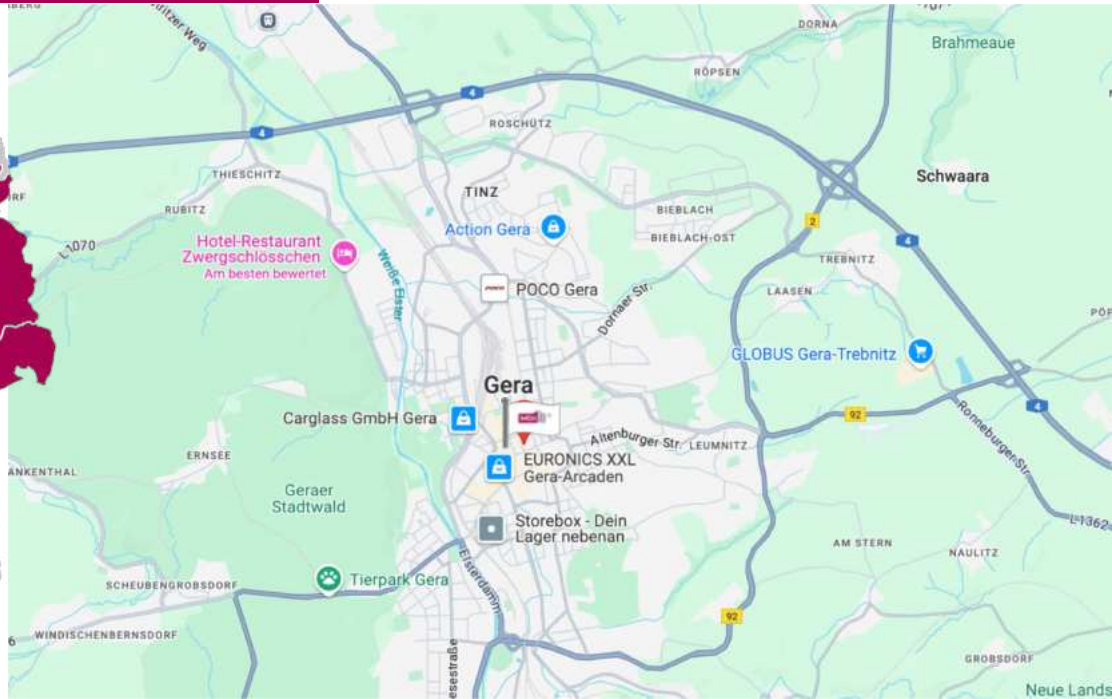
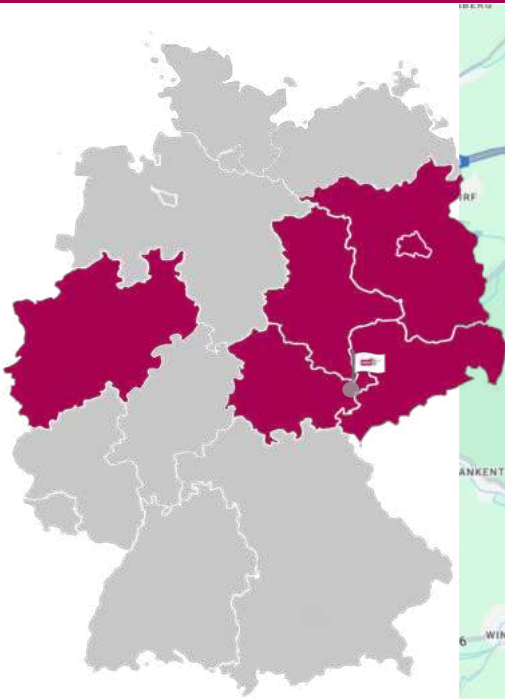
Impressionen Außen

Impressionen Innen

Kontakt



## Standort Gera



**Gera** ist die drittgrößte Stadt Thüringens und ein traditionsreicher Wirtschafts- und Dienstleistungsstandort in Thüringen. Die Stadt liegt verkehrsgünstig zwischen den Ballungszentren Leipzig, Erfurt, Dresden und Chemnitz und ideale Rahmenbedingungen für Gewerbe, Dienstleistungen und Praxen, insbesondere finden Unternehmen aus den Bereichen Industrie, Gesundheitswesen, Dienstleistung sowie Kreativwirtschaft ein attraktives Umfeld. Gera zählt rund **93.000 Einwohner** und ist integraler Bestandteil der ostthüringischen Region.

### Zentrale Lage & Verkehrsanbindung:

Gera bietet eine sehr gute Verkehrsanbindung über die A4 sowie die Bundesstraßen B2, B7 und B92. Der Hauptbahnhof verbindet die Stadt direkt mit Leipzig, Erfurt, Jena und Zwickau. Die Flughäfen Leipzig/Halle und Erfurt-Weimar sind in etwa 60 bis 70 Minuten erreichbar.

### Wirtschaft & Unternehmen:

Die lokale Wirtschaftsstruktur ist geprägt von traditionellem Handwerk, einem starken industriellen Mittelstand sowie einem wachsenden Dienstleistungs- und Gesundheitssektor. Besonders vertreten sind die Branchen Maschinenbau, Präzisionstechnik, Medizintechnik und Kreativwirtschaft. Mehrere Gewerbegebiete und das Technologie- und Gründerzentrum bieten ideale Voraussetzungen für Unternehmensansiedlungen und Weiterentwicklungen.

### Wissenschaft & Forschung:

**SRH Hochschule für Gesundheit** sowie die Nähe zu den Hochschulen in Jena, Leipzig, Chemnitz und Erfurt bieten ideale Bedingungen für Forschung und Kooperationen.

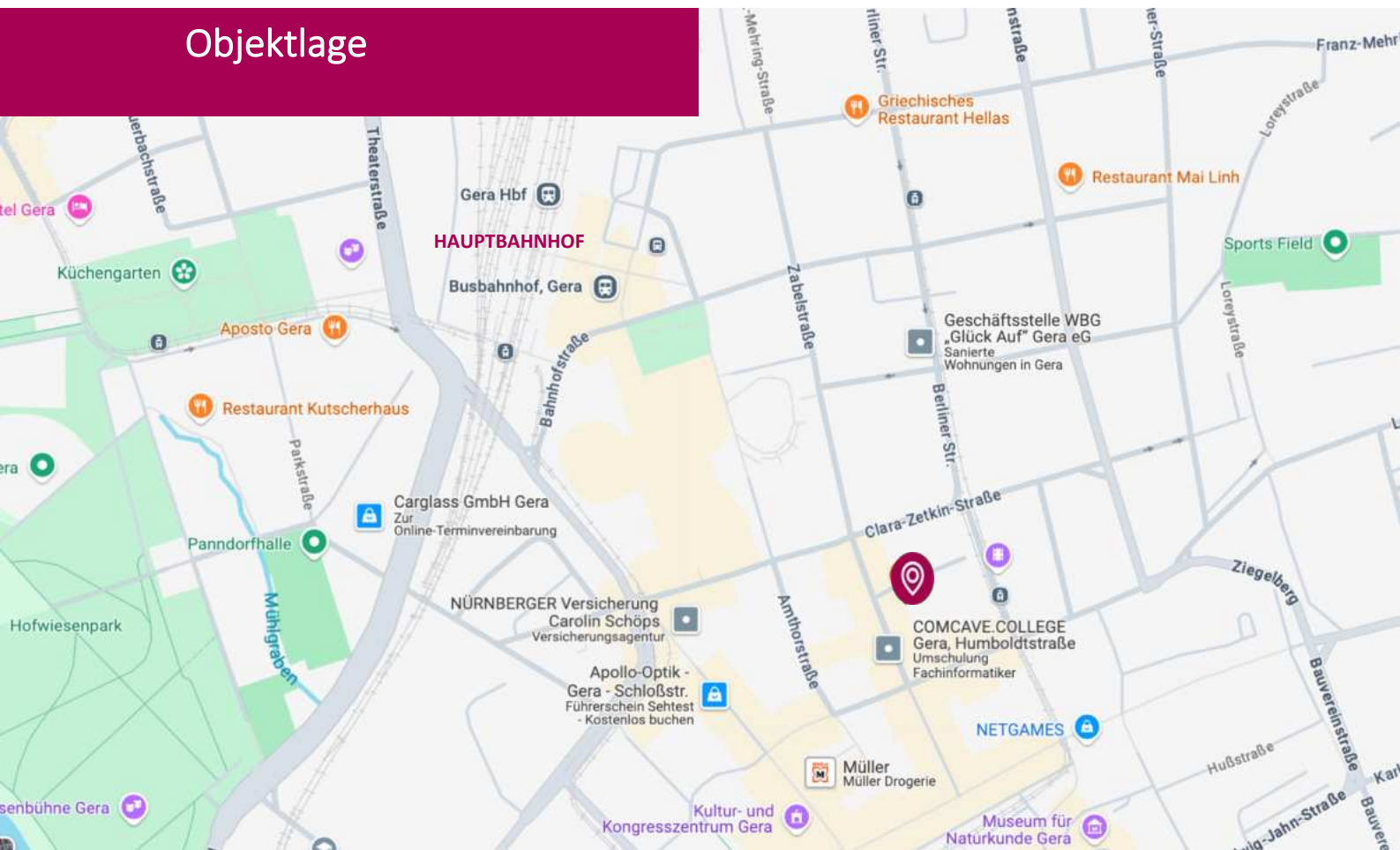
### Kultur und Kunst:

Vielseitiges Kulturangebot mit dem **Theater Altenburg-Gera**, dem **Otto-Dix-Haus**, zahlreichen Museen, Galerien und Veranstaltungen. Als Geburtsstadt von Otto Dix besitzt die Stadt eine überregionale Bedeutung im Bereich der Kunst- und Kulturgeschichte.

### Büroflächenmarkt & Mietpreise:

Stabile Spitzenmieten ca. 9-10,00 €/m<sup>2</sup> im Innenstadtbereich, stabile Entwicklung.

## Objektlage



Die **Humboldtstraße 26** befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Gera, nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof und dem Stadtzentrum entfernt. Die hervorragende Anbindung an den ÖPNV, die Nähe zu Geschäften des täglichen Bedarfs sowie die fußläufige Erreichbarkeit von Gastronomie, Einzelhandel und öffentlichen Einrichtungen machen den Standort besonders attraktiv für Büros, Kanzleien oder Praxen.

Stadtteil	Innenstadt
Adresse	Humboldtstraße 26, 07545 Gera
Büromarktzone	<b>Zentrale Innenstadtlage</b> – ein Teilmarkt mit hoher Nachfrage bei Büro- und Praxisflächen, geprägt von guter Infrastruktur und kurzen Wegen.
Verkehrsanbindung	Hauptbahnhof ca. 800 m (fußläufig ca. 8 min), ÖPNV in fußläufig erreichbar
Einkaufsmöglichkeiten & Gastronomie	Supermärkte & Geschäfte ca. 200 m, Fußgängerzone Innenstadt ca. 500 m, viele Cafés & Restaurants im direkten Umfeld
Bildung	Kitas, Schulen und Bildungseinrichtungen im Umkreis von wenigen Gehminuten
Freizeit & Erholung	Parks und Grünanlagen wie der Hofwiesenpark oder der Küchengartenpark sind in wenigen Minuten fußläufig oder per Fahrrad erreichbar
Gesundheitsversorgung	Apotheken, Arztpraxen sowie das SRH Wald-Klinikum Gera befinden sich in kurzer Distanz und bieten eine umfassende medizinische Versorgung

## Objektdaten

Objektyp	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr	1900
Letzte Modernisierung	2017/18
Energieversorgung	Gas Zentralheizung
Warmwasser	Über Heizungsanlage
Energieausweis	denkmalgeschützt
Etagen	3
Grundstücksgröße gesamt ca.	3.987 m <sup>2</sup>
Gebäudefläche gesamt ca.	1.734 m <sup>2</sup>
Büro im 1. Obergeschoss ca.	261 m <sup>2</sup>
Parkplätze	2
Bodenbelag	Teppichboden / Fliesen
DV-Verkabelung	vorhanden
Zusätzliche Ausstattung	EBK, Galeriebeleuchtung, Personenaufzug direkt ins Büro
Kautions	3 Nettokaltmieten

### Vorteile für Ihr Unternehmen

#### PROVISIONSFREI

Direkt vom Eigentümer

**Zentrale Lage** in begehrter Innenstadtlage von Gera

Sehr gute **Verkehrsanbindung** über Hauptbahnhof, ÖPNV, A 4 nach Leipzig, Dresden, Erfurt

Repräsentatives Gebäude mit saniertem Altbaucharme

Großzügige, helle Räume mit Galeriebeleuchtung

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: ideal für Büro, Kanzlei, Praxis oder Galerie

Gute Nahversorgung, Gastronomie und Dienstleistungen

Standort mit solidem Preis-Leistungs-Verhältnis im Vergleich zu Großstädten

Hohe Mitarbeiterfreundlichkeit durch zentrale Lage, kurze Wege und gute Infrastruktur

monatl. Miete pro m<sup>2</sup>

8,00 €

Marktdurchschnitt für größere Gewerbeflächen zwischen 6 - 10,00 €/m<sup>2</sup>

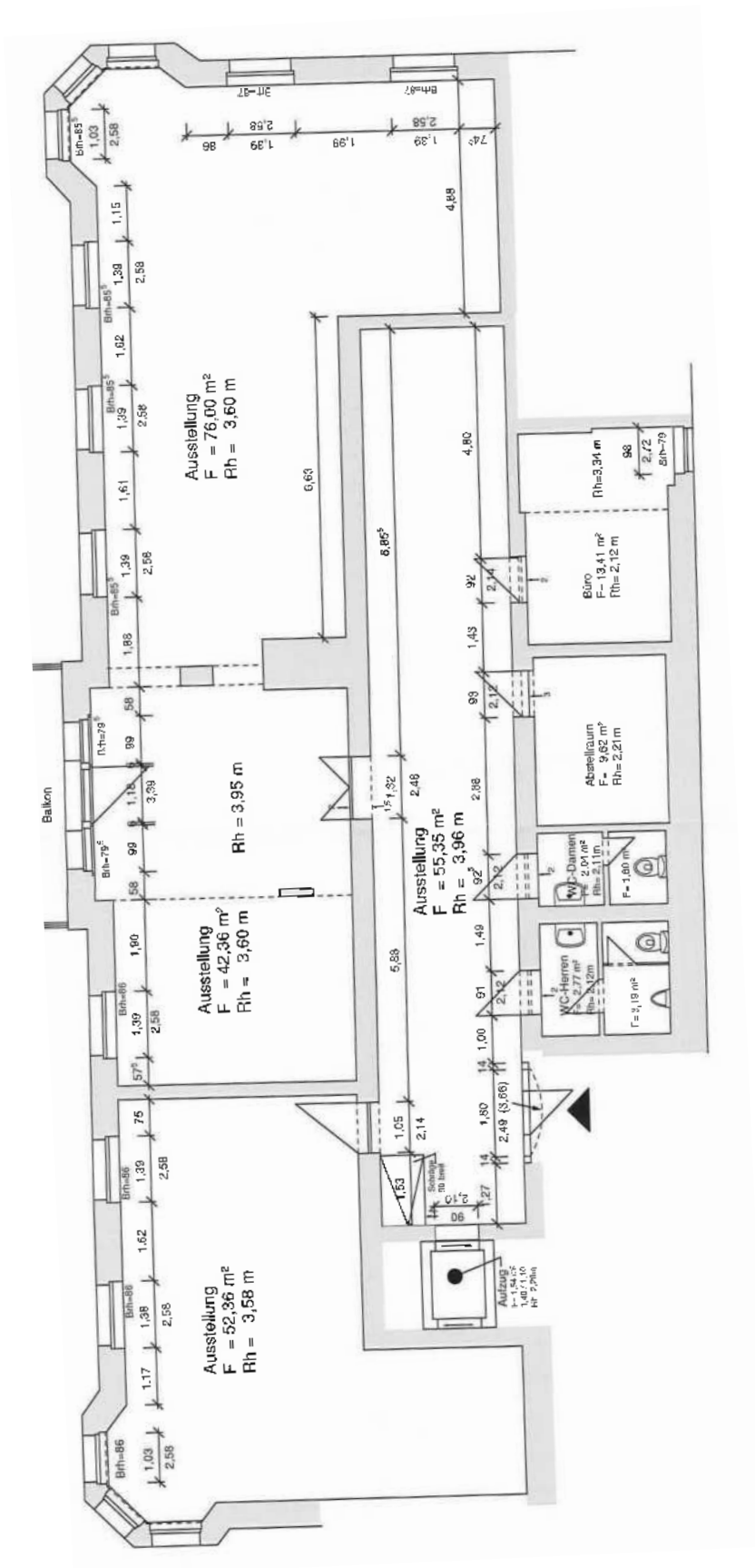
Nebenkosten

2,50 €

Vertragsgestaltung

Mieterspezifische Anpassungen oder Umbauten sind in Abstimmung mit dem Vermieter grundsätzlich möglich und werden je nach Aufwand separat kalkuliert.

## Grundriss 1. Obergeschoss



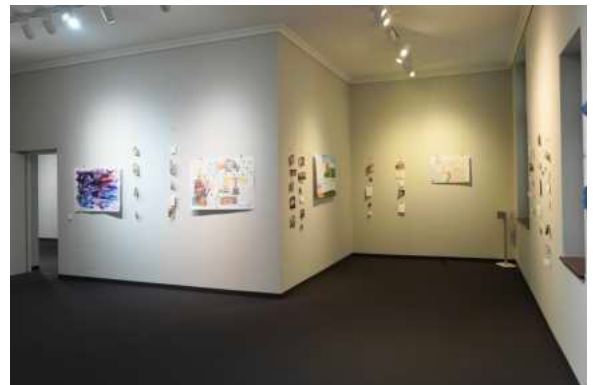


## Impressionen Außen





## Impressionen Innen





## Kontakt

### Ihre Ansprechspartnerin



SUNA THIEMANN

Asset- und Propertymanagement

✉ [st@mdi.ag](mailto:st@mdi.ag)

☎ +49 (0) 341 55 00 05 0

### Büro Leipzig

#### MDI-Mitteldeutsche Immobilien GmbH

Chopinstraße 5

04103 Leipzig, Germany

Web: [www.mdi.ag](http://www.mdi.ag)

in : [@mdi-mitteldeutsche-immobilien-gmbh](https://www.instagram.com/mdi-mitteldeutsche-immobilien-gmbh)

Handelnd für die Unternehmen der MDI-Unternehmensgruppe.

#### Hinweis:

Sie verhandeln direkt mit der MDI-Mitteldeutsche Immobilien GmbH als Vertreterin für die assoziierten Gesellschaften der MDI-Unternehmensgruppe und sind bei Interesse an unserem Kaufangebot nicht provisionspflichtig.

*Alle Angaben und Daten in diesem Exposé sind ohne Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit.*