

Immobilien-Exposé



Dienstleistungsbetrieb in
08115 Lichtenanne

**Business & Innovation
unter einem Dach**

Business and Innovation Centre (BIC)
Zwickau GmbH
Lessingstraße 4
08058 Zwickau

Melanie Kögler
Geschäftsführerin
Mobil: 0162 1875597
Mail: m.koegler@bic-zwickau.de



Eckdaten



Grundstück: ca. 26.625 m²

Gesamtgewerbefläche: ca. 8.335 m²

Baujahr: ca. 1995

Zustand: gepflegt

Objekt ist: vermietet

Verfügbarkeit ab: nach Vereinbarung

Ausstattung:

- Windrad auf Pachtgrund
- E-Ladestation
- Kantine/Cafeteria
- LKW-Zufahrt
- Lager- und Produktionshallen
- Rolltor
- Parkplätze

Ihre Ansprechpartnerin:

Melanie Kögler

Geschäftsführerin

Mobil: 0162 1875597

Mail: m.koegler@bic-zwickau.de





**Schauen Sie
sich um**





weitere Objektdaten

Verwendungszweck: Gewerbe

Bauweise: Massivbau

Unterkellerung: teilweise unterkellert

Garagen/Stellplätze 4 Garagen, 247 Stellplätze

Heizung: Blockheizkraftwerk

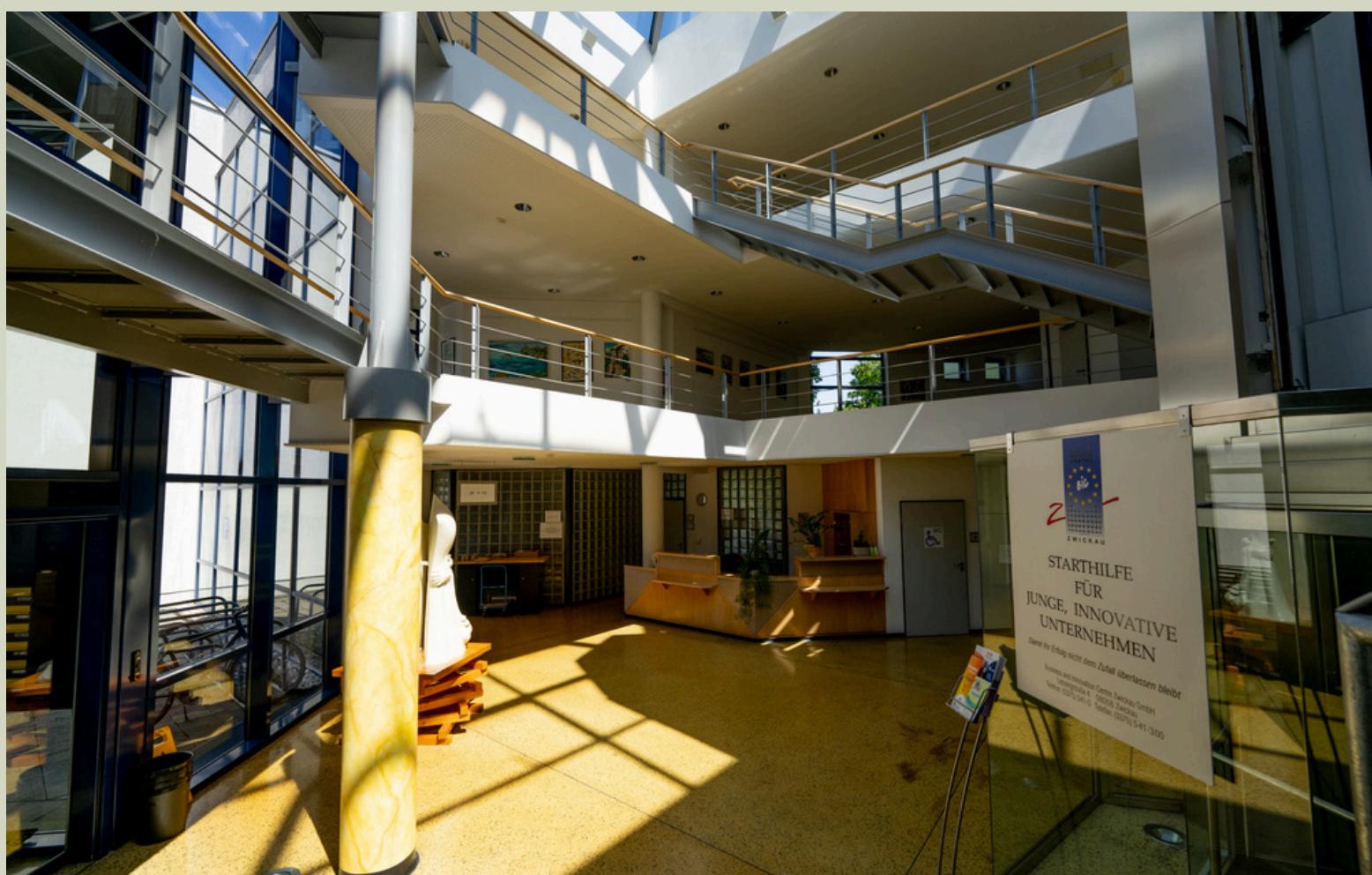
Fenster: Alu/Isolierglas

Fußbodenbelag: Epoxidharzboden



Ausstattungsmerkmale

- Trinkwasseranschluss
- Stromanschluss
- Telefonanschluss
- Kabel
- Erdgasanschluss
- Beheizung erfolgt über 2 Blockheizkraftwerke
- Abwasseranschluss
- Fußböden in den Fluren aus farbigen Kunststoff
- automatische Eingangstür
- Verschattungsvorrichtung außen
- Personenaufzug im Foyer
- Lastenaufzug 1.000 kg
- Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung



Beschreibung

Das angebotene Büro- und Geschäftshaus ist eine attraktive Immobilie, die sowohl für Investoren als auch für Unternehmer von großem Interesse sein könnte. Das Objekt umfasst mehrere Werkstatteinheiten, die bereits vermietet sind, was eine sofortige Einnahmequelle bietet. Die Büroflächen sind modern gestaltet und bieten ausreichend Platz für administrative Tätigkeiten, während die Werkstatteinheiten ideal für handwerkliche oder technische Betriebe geeignet sind. Der Verkauf des Objekts richtet sich an Investoren, die bereit sind, jungen Unternehmen einen Start zu ermöglichen oder die Immobilie teilweise selbst zu nutzen. Dies bietet die Möglichkeit, von der dynamischen Entwicklung des Standorts zu profitieren und gleichzeitig einen positiven Beitrag zur Förderung neuer Geschäftsideen zu leisten.



Das Grundstück bietet ein Büro- und Geschäftsgebäude mit Werkstatteinheiten, sowie ein Produktionsgebäude mit Werkstatthallen, Büro- und Sozialräumen. Im Erdgeschoss des Büro- und Geschäftskomplexes befinden sich kleine Werkstatteinheiten, sowie ein Bistro mit Speiseraum und ein Tagungsraum. Der Baukörper besitzt eine imposante Y-Form mit einem zentralen Eingangsfoyer und ist zu 1/3 unterkellert. Die Obergeschosse werden als Büros genutzt. Um das Gebäude sind 225 Stellplätze angelegt. Das Produktionsgebäude besteht aus Produktionshallen und Werkstatt in einem eingeschossigem Gebäude mit einer mittigen Durchfahrt, sowie einem dreigeschossigen Gebäudeteil mit Sozialräumen und Büros.



Grundstück

Y- Bau mit 3 Teilen:

Mittelteil mit Foyer, Flügel Nordwest, Flügel Südwest

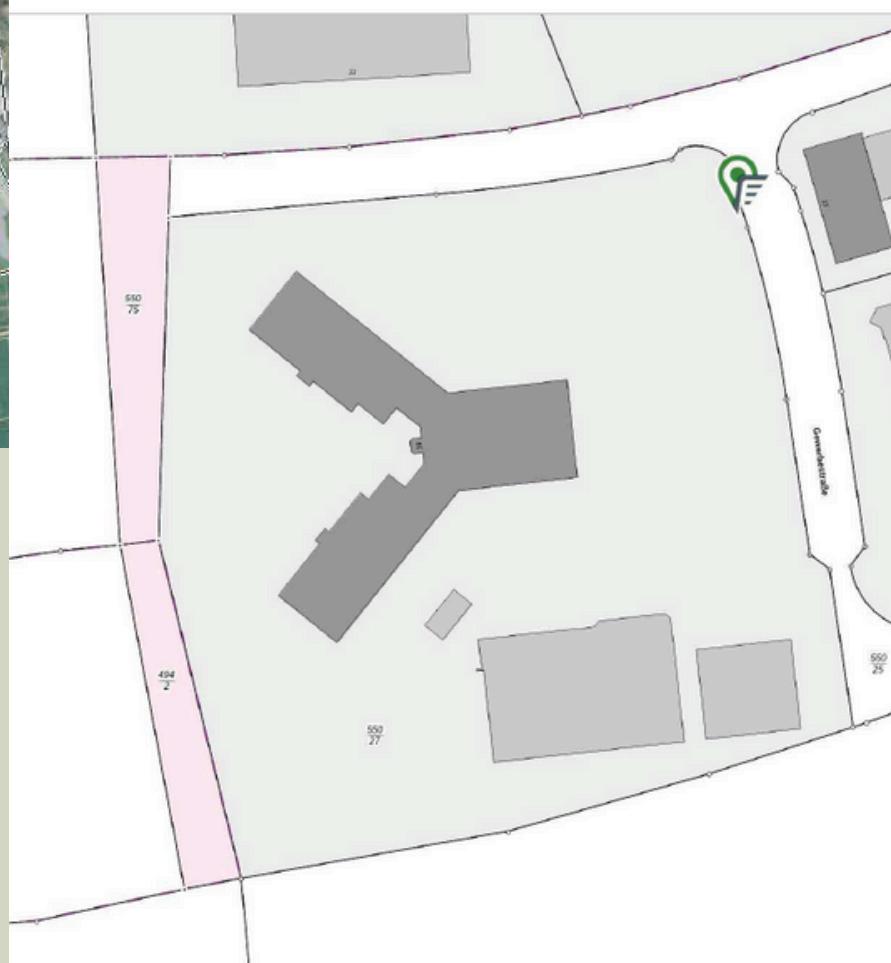
Mittelteil mit Foyer Flügel Nordwest Flügel Südwest

Keller Lagerräume, Technikräume, Heizung

EG Foyer mit Empfang; Bistro mit Küche, Speiseraum, Tagungsraum, Werkstatteinheiten, Büro Besprechung. Werkstatteinheiten, Büro Besprechung

1. OG Büroeinheiten Büroeinheiten Büro- oder Laboreinheiten

2. OG Büroeinheiten Büroeinheiten Büro- oder Laboreinheiten



Übersicht Flächen

Y- Bau mit 3 Teilen:

Mittelteil mit Foyer, Flügel Nordwest, Flügel Südwest

Mittelteil mit Foyer Flügel Nordwest Flügel Südwest

Keller Lagerräume, Technikräume, Heizung

EG Foyer mit Empfang; Bistro mit Küche, Speiseraum, Tagungsraum, Werkstatteinheiten, Büro Besprechung. Werkstatteinheiten, Büro Besprechung

1. OG Büroeinheiten Büroeinheiten Büro- oder Laboreinheiten

2. OG Büroeinheiten Büroeinheiten Büro- oder Laboreinheiten

Nutzfläche Bürogebäude mit Werkstatteinheiten				
	BGF in m ²	NFF	Nutzfläche in m ²	Nutzung
Keller	927	0,49	454	Lager
Erdgeschoss				
EG mitte	920	0,60	552	Bistro, Saal
EG Flügel Nord-West	898	0,75	674	
EG Flügel Süd-West	898	0,75	674	
				1.347 Werkstatteinheiten ohne Flure
1. Obergeschoss				
1.OG mitte, ohne Luftraum	882	0,62	547	
1.OG Flügel Nord-West	898	0,71	638	
1.OG Flügel Süd-West	898	0,71	638	
				1.822 Büros ohne Flure
2. Obergeschoss				
2.OG mitte, ohne Luftraum	882	0,62	547	
2. OG Flügel Nord-West	898	0,71	638	
2. OG Flügel Süd-West	898	0,71	638	
				1.822 Büros ohne Flure
Bruttogrundfläche gesamt	8.999	m ²		
Nutzfläche mit Keller			5.997 m²	rd. 6.000 m²
Fläche nur EG, 1. OG, 2.OG	8.072	m ²	5.543 m ²	
Nutzflächenfaktor ohne Keller:	0,69		ist relativ niedrig	

Nutzfläche Werkstatt- und Produktionsgebäude				
	BGF in m ²	NFF	Nutzfläche in m ²	Nutzung
EG ohne Durchfahrt	2.268,17	0,90	2.041	Werkstatt, Produktion
1. OG	240,60	0,60	145	Sozialräume
2. OG	234,60	0,65	152	Büros
Bruttogrundfläche gesamt	2.743,37			
Nutzfläche			2.338 m²	rd. 2.335 m²
Nutzfläche gesamt:				rd. 8.335 m²

Lage

Die Gemeinde gliedert sich in die Ortsteile Ebersbrunn, Lichtentanne, Schönfels und Stenn.

Angrenzende Gemeinden sind Fraureuth, Hirschfeld, die Städte Werdau und Zwickau, Heinsdorfergrund und Neumark im Vogtlandkreis.

Die Gewerbeeinheit befindet sich am Rande des Gewerbegebietes, welches sich westlich von Zwickau, an der Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Stenn und Schönfels, befindet.

Folgende Verkehrsanbindung steht zur Verfügung:

- Erreichbarkeit über die Autobahnen A4 und A72
- Bundesstraße S293 Lichtentanne-BAB 72/Zwickau West
- Bahnverbindung: Haltepunkt der Vogtlandbahn Zwickau
- Busverbindung: Linie 29 Zwickau-Lichtentanne-Stenn
- nächste Bushaltestelle: 0,5 km

Folgende Entfernungen:

- zur B173 OT Schönfels ca. 1 km
- zum Zentrum Lichtentanne 2 km
- zur A72 AS Zwickau West ca. 5 km
- nächster Fernbahnhof Zwickau Hbf. in 6 km
- Zentrum von Zwickau
- nächster Flughafen Leipzig in 100 km



Infrastruktur:

- Zwickau verfügt über einen Sport- und Segelflugplatz in rd. 5 km Entfernung
- Kindertagesstätten in Stenn, Lichtentanne und Schönfels
- Grundschule in Stenn, Oberschule in Lichtentanne
- Gymnasien u.a. in Zwickau und Wilkau-Haßlau, Werdau
- rd. 10km bis zur Westsächsischen Hochschule Zwickau (WHZ) mit verschiedenen Fachrichtungen (ca. 3.300 Studierenden)
- Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Pleissen-Center 6 km entfernt in Werdau
- Ärzte im Ort



Wirtschaftliche Nutzung

Auslastung:

- Mix aus Lang- und Mittelfristigen Mietverträgen
- sukzessive Anpassung der Mietpreise
- Auslastungsquote von ca. 96 % der verfügbaren Mietfläche
- mtl. Einnahmen von rd. 73.000 €





Business & Innovation unter einem Dach

Kontakt

Video zum Objekt finden Sie hier:

[Mindwork BIC Lichtentanne Entwurf - YouTube](#)

Business and Innovation Centre (BIC)
Zwickau GmbH
Lessingstraße 4
08058 Zwickau

Melanie Kögler
Geschäftsführerin
Mobil: 0162 1875597
Mail: m.koegler@bic-zwickau.de