



## Bürofläche mit direkter Autobahnanbindung mitten in Berlin-Wilmersdorf

Schlangenhader Straße 24B, 14197 Berlin  
Charlottenburg / Wilmersdorf

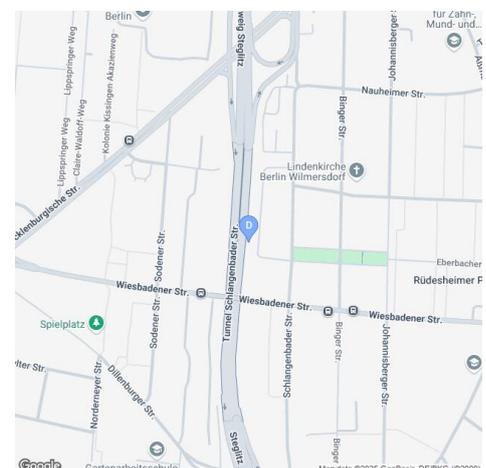
**Lage im Haus:** 1.OG  
**Gewerbefläche:** 259,72 m<sup>2</sup>  
**Miete netto/kalt:** 3.441,29 € (pro Monat)

**Vertragsdaten**  
**Verfügbar ab:** 01.08.2026  
**Kaution:** 15.735,17 € (Bürgschaft möglich)

**Energiekennwert** 146  
**Ausweisart** Verbrauch  
**Primärenergieträger** Fernwärme

**Ansprechpartner**  
 Gewerbeimmobilien degewo AG  
 Mehrower Allee 52, 12687 Berlin  
 030 26485-2888  
 Email: [gewerbe@degewo.de](mailto:gewerbe@degewo.de)

↓ 146,0 kWh/(m<sup>2</sup>a)



### Ausstattung

Baujahr: 1981, Abstellraum außerhalb, Breitbandkabel - Rückkanalfähig, Feuerlöscher, Isolierverglasung, Zentralheizung

### Beschreibung

Die Fläche ist hervorragend geeignet um sie als Büro oder Praxis zu nutzen. Gekennzeichnet ist sie durch große helle, lichtdurchflutete Räumlichkeiten und einen großen Terrassenbereich für die Pausen. Eine Einbauküche ist vorhanden, ebenso wie nach Damen und Herren getrennte WCs. Das Objekt hat keinen behindertengerechten Zugang.

### Umfeld/Lage

Genießen Sie den schönen Blick von der Schlangenbader Straße in Wilmersdorf über den Fernsehturm im Osten und den idyllischen Grunewald oder die Gedächtniskirche im Westen. Eine besonders gute Infrastruktur wird durch die Autobahn A 104, Bus-, U- und S-Bahnanbindungen gewährleistet. Einer der schönsten Plätze Berlins - der Rüdesheimer Platz - lockt ganz in der Nähe mit zahlreichen Restaurants, Cafés, Galerien und Kleinkunst. Die "kleine Stadt am Stück" bietet viele Geschäfte, Restaurants sowie Service-, Gesundheits- und Bildungseinrichtungen. Sie machen das Quartier zur kleinen Stadt für alle Generationen, die Gewerbetreibenden viele Möglichkeiten eröffnet.

### Verkehrsanbindung

-  S-Bahn ca 9 Min zu Fuß
-  U-Bahn ca 6 Min zu Fuß
-  Bus 3 Min fußläufig
-  Flugplatz 11 km / 13 Min mit dem Auto
-  Autobahn 650 m / 2 Min mit dem Auto
- Entfernung zum Stadtzentrum: 4 km / 10 Min mit dem Auto

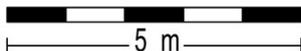
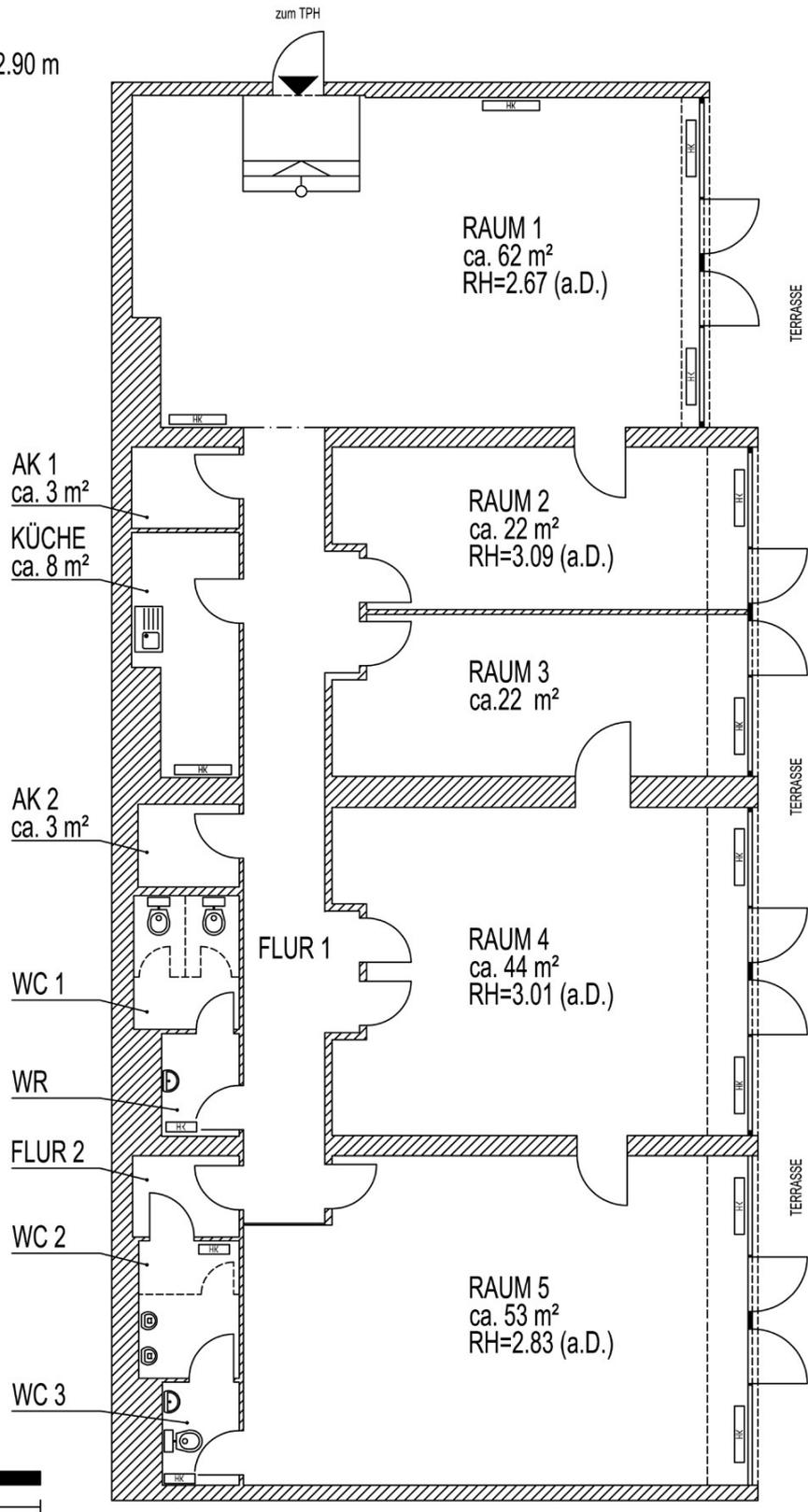
### Miete pro Monat

	EUR/m <sup>2</sup>	Betrag in EUR
<b>Nettokaltmiete Hauptfläche</b>	13,25	3.441,29
<b>Betriebskosten kalt</b>	2,60	674,25
<b>Betriebskosten warm</b>	1,12	292,07
<b>Miete gesamt netto</b>		<b>4.407,61</b>
zzgl. MwSt. z.Z. 19%		837,45
<b>Miete brutto</b>		<b>5.245,06</b>



degewo

1100\_00245\_1229  
Schlangenbader Strasse 24b, 14197 Berlin  
1. Obergeschoss  
Nutzfläche: ca. 258 m<sup>2</sup>  
durchschn. Raumhöhe: 2.90 m



### Umfeld



### Innenaufnahmen



Kundencenter Gewerbe  
degewo AG  
Potsdamer Straße 60, 10785 Berlin  
Tel.: 0049 30 26485-2888  
Fax: 0049 30 26485-2805

Sprechzeiten  
Mo., Di., Do 9.00 – 18.00 Uhr  
Mittwoch geschlossen  
Fr. 10.00 – 14.00 Uhr  
[www.degewo.de](http://www.degewo.de)