

**IHP**

Industrie und Handelspark

# PREMIUM BÜROFLÄCHEN

## Gebäude 10

Immobilienpark Süd, 63762 Großostheim

Mieten Sie eine komplette, helle und top-moderne Büroetage mit spektakulären 462 m<sup>2</sup> im Industriehandelspark – perfekt für Headquarter, Tech-Hubs oder große Unternehmenszentralen.



462 m<sup>2</sup>



€ 8,50/qm/Monat



ab 2. Quartal  
2026 bzw. nach  
Absprache

## Unsere Alleinstellungsmerkmale (USPs):

- Vollständig renoviert, klimatisiert und mit großen Panoramafenstern ausgestattet
- Parkplätze und ÖPNV direkt vor Ort, 24/7 Hausmeisterservice und Barrierefrei mit Aufzug
- Redundante 10 Gbit Glasfaseranbindung aus zwei unabhängigen Richtungen
- Vollständig eingezäuntes Gelände mit 24/7 Sicherheitsdienst & nächtlichen Wachgängen





## Ihre Vorteile auf einen Blick

### Attraktive Mietkonditionen & moderne Ausstattung

- Helle und Moderne Büro Räumlichkeiten
- Vollständig renoviert inkl. neuen modernen Sanitäranlagen
- Voll klimatisierte Büros
- Sonnenbeschattung
- Park Erholungsfläche - Outdoor Fitness
- Neue Küchen auf jeder Etage
- Ideale Infrastruktur mit Restaurants in der Nähe und fußläufigen Shoppingmöglichkeiten

### Nachhaltig & zukunftssicher

- Eigene Stromversorgung durch Photovoltaik – direkt vor Ort erzeugt
- Heizenergie über ein umweltfreundliches Nahwärmesystem (BHKW mit Biogas + effiziente Gaskessel)
- CO<sub>2</sub>-sparende Energieversorgung für nachhaltiges Arbeiten

### Hightech-Infrastruktur

- Zwei vollkommen unabhängige Glasfaserzuführungen (Redundanz aus 2 Richtungen für maximale Betriebssicherheit)
- Notstromversorgung für kritische Anwendungen
- Vollständig eingezäuntes Industrieparkgelände
- 24/7 Sicherheitsdienst mit nächtlichen Wachgängen, Kameraüberwachung & zwei Schäferhunden

### Top-Lage mit perfekter Erreichbarkeit

- Direkte Anbindung an die Autobahnen A3, A45, A66 und B469
- Öffentliche Verkehrsmittel direkt vor dem Gelände
- Zahlreiche Parkplätze direkt am Objekt – bequem für Mitarbeiter und Besucher

### Rundum-Service & persönliche Betreuung

- Professioneller 24/7 Facilityservice durch eigene Immobilienmanagementgesellschaft
- Inhabergeführt, mit Tradition und Fachkompetenz im Bereich Büros, Logistik und Bau
- Persönliche Ansprechpartner, kurze Entscheidungswege und individuelle Betreuung



Im Auftrag des Eigentümers bieten wir freibleibend an:

## Infrastruktur

Der Immobilienpark „IHP Süd“ liegt am Ortsrand von 63762 Großostheim bei Aschaffenburg. Nahegelegene optimale Einkaufsbedingungen (Supermärkte, Bekleidung, Lebensmittel, Restaurants). Die Hallenfläche liegt zentral an den schnellen Rhein-Main-Autobahnverbindungen. Der IHP Süd befindet sich am 4-spurigen Autobahnzubringer B469 zur Autobahn A3 Frankfurt – Würzburg, A45 Dortmund – Aschaffenburg und A66 Frankfurt – Fulda und ist über die kurzen Ortsumgehungsstraßen von Großostheim schnell anzufahren. Ein großer Vorteil des IHP Süd ist die Nähe zu den schnellen Autobahnknotenpunkten sowie zu den Ballungsgebieten Rhein-Main/Frankfurt, Darmstadt und Würzburg. Das Rhein-Main-Gebiet ist die zweitgrößte der sieben europäischen Metropolregionen. Flexible Routen ermöglichen auch die Umfahrung von Staus.

Die hervorragende Infrastruktur in der Nähe des Parks bietet eine hohe Arbeits- und Lebensqualität. Die Entfernung zur Stadt Aschaffenburg und dem ICE-Bahnhof beträgt ca. 8 km. PKW-Fahrtzeit zum Rhein-Main-Airport bzw. City Frankfurt ca. 30 Minuten. Entfernung Regionalflugplatz Aschaffenburg EDFC ca. 1 km, ca. 5 Minuten.

Großostheim liegt in landschaftlich schöner Gegend in der Main-Ebene zwischen Odenwald und Spessart. Bereits nach 15 km erreichen Sie Luftkurorte.

Bahnverbindung über den ICE-Bahnhof Aschaffenburg ca. 8 km, 20 Minuten.  
Busverbindung: RMW-Busse für Aschaffenburg und Umgebung halten direkt am Haupttor der Parks im 30-Minuten-Takt.

Aschaffenburg ist eine Hochschulstadt. Durch das Ballungszentrum bietet der Arbeitsmarkt qualifiziertes Personal bei günstigeren Lohn- und Gehaltsstrukturen.

Im Umkreis von 10 km sind bereits folgende Großfirmen angesiedelt:  
DPD, Office Depot, GLS, Kühne & Nagel, Steelcase, Linde, DSV, Joyson, Logwin, Depot, Alcon, WIKA Alexander Wiegand, Reis Robotics.



## Halle 9D - Highlights der Lagerfläche

Das Bürogebäude 10 überzeugt durch eine großzügige Fläche und eine moderne Ausstattung, die optimale Voraussetzungen für verschiedenste Nutzungen bietet.

- Fläche: 463 m<sup>2</sup>
- Helle und moderne Büros mit Panoramafenstern
- Hochwertiger PVC-freier Holzoptikboden
- Neue moderne Sanitärbereiche & Teeküchen
- Moderne LED-Technik mit 500 Lux, energiesparend und arbeitsfreundlich
- **Vollständig klimatisiert + Sonnenbeschattung**
- Redundante High-Speed-Internetversorgung (2 Glasfaserwege) + WLAN WiFi 7
- PKW-Parkplätze & Fahrradstellplätze
- Geschlossenes Industrieparkgelände mit Kameraüberwachung
- 24/7 Wachdienst & Schäferhunden
- Edelstahlverkleideter Schnellaufzug (8 Personen)
- Notstromversorgung
- 24/7 Hausmeisterservice
- Decken Schallabsorbierend & Wände hell gestrichen
- Sehr gute ÖPNV-Anbindung | Direkte Anbindung zu A3 / A45 / A66 / B26
- Park-Erholungsflächen & Outdoor-Fitnessbereich
- Ideale Infrastruktur mit Restaurants & fußläufigen Einkaufsmöglichkeiten

## Parkplätze und Freiflächen

### PKW-Parkplätze

Ausreichend asphaltierte, markierte PKW-Parkplätze in Gebäudenähe. Anmietung nach Bedarf.

### Grünflächen

Der Park bietet große Grünflächen mit Blumen, Blühwiesen, Gehölzen, Biotop, Raucherunterstände sowie Outdoor-Sitzmöglichkeiten und beheizbare Außen-Pavillons für Kreativ-Pausen.

Besonderes Highlight ist unser Outdoor Fitnesspark. Mitten im sattgrünen Herzen unserer firmeneigenen Parkanlage können Mieter jederzeit alle aufgebauten Geräte nutzen und dabei Kraft für die täglichen Herausforderungen tanken.



## Vertragsdauer, Mietpreise und Nebenkosten

Bezugstermin	2. Quartal 2026 bzw. nach Absprache
Vertragsdauer	auf Anfrage
Richtpreis für Hallen	ab € 7,50/m <sup>2</sup> /Monat
Parkplätze	Mietpreis auf Anfrage

### Hinweis zum Mietpreis:

Der oben angegebene Mietpreis 7,50 € Miete pro m<sup>2</sup> bezieht sich auf eine Mietvertragslaufzeit von 5 Jahren. Anmietung ab 3 Jahre Mietvertragslaufzeit möglich, Preis auf Anfrage.

### Betriebs-/Nebenkosten

Die monatlichen Vorauszahlungen für die Betriebs- und Nebenkosten betragen aktuell:

#### a) Verbrauchsunabhängige Nebenkosten

Außenanlage/Gemeinschaftsfläche (Winterdienst, Pflege und Unterhaltung Grün- und Außenanlagen, Reinigung Außenanlagen/Straßen, Bewachung/Pförtnerdienst 24/7, Videoüberwachung Ein-/Ausfahrt), Brandmeldeanlage, Rauchwärmeabzug, Gebäudeversicherung, Grundsteuer. Die Abrechnung erfolgt am Ende der Abrechnungsperiode durch einen Sachverständigen bezogen auf die Mietfläche.

Auf Anfrage

#### b) Heizkosten

Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt am Ende der Heizperiode durch einen Sachverständigen bezogen auf Mietfläche unter Berücksichtigung der Gesamtheizfläche sowie gemessenem Verbrauch.

Auf Anfrage

#### c) Wasser/Abwasser/Niederschlagswasser

Die Berechnung erfolgt nach Satzung der Marktgemeinde Großostheim.

#### d) Strom

Der gesamte Strombedarf des IndustrieHandelsPark Süd Großostheim wird über eine Photovoltaikanlage vor Ort erzeugt bzw. als Ökostrom über die Servicegesellschaft zentral beschafft und den Mietern nach Verbrauch berechnet. Der Verbrauch wird über Stromzähler erfasst und monatlich in Rechnung gestellt. Durch Beschaffungsbündelung bzw. PV-Stromerzeugung werden attraktive Strompreise erzielt.

#### e) Müllentsorgung

Die Berechnung der Entsorgungskosten erfolgt nach Satzung des Landkreises Aschaffenburg.

#### **Gewerbesteuer**

Der Gewerbesteuerhebesatz der Gemeinde Großostheim beträgt derzeit: 390 %.

#### **Facilityservice**

Wünschen Sie hausmeisterliche Betreuung?

Gerne bieten wir Ihnen ein Servicepaket an. Unser hauseigenes Servicepersonal steht mit 24-Stunden-Bereitschaft zur Verfügung.

Im Rahmen des Facilityservice bieten wir Ihnen auf Wunsch ein umfassendes Servicepaket an (z.B. Planungen, technische Ausführungen, Installationen, Umbaumaßnahmen nach Kundenwunsch, Unterhaltsreinigung, Fensterreinigung, etc.).

**Für einen Besichtigungstermin stehen wir nach vorheriger Terminvereinbarung gerne jederzeit zur Verfügung. Bitte wenden Sie sich an Ihre Ansprechpartner Stefanie Wissler oder Steffen Wissel Tel.: 06026 / 9747-0 oder [service@wideflex.de](mailto:service@wideflex.de)**

#### **Klingt spannend?**

Dann schreiben Sie uns oder rufen Sie an – wir freuen uns auf den Austausch!

#### **Du möchtest mehr über den IHP erfahren oder dich mit uns connecten?**



IndustrieHandelsPark



industriehandelspark



WhatsApp

#### **Vermieterin**

IndustrieHandelsPark Süd GmbH & Co. KG, Stockstädter Str. 19, 63762 Großostheim

#### **Servicegesellschaft und Kontaktadresse**

##### **WIDEFLEX Bau + Service GmbH**

Immobilienmanagement

Stockstädter Straße 19 • 63762 Großostheim

Telefon: 0 60 26 / 97 47-0 • Telefax: 0 60 26 / 97 47-40

[info@wideflex.de](mailto:info@wideflex.de) • [www.wideflex.de](http://www.wideflex.de) • WhatsApp: +49 151 14210234

Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der darin enthaltenen Angaben wird keine Haftung übernommen. Aus dem Exposé kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden. Fotos zeigen teilweise Gebäude mit vergleichbarer Ausstattung. Alle Preise verstehen sich zzgl. gesetzlicher MwSt.



## Grundriss Gebäude 10, 3. OG - IHP Süd

