



Kontordomicil | Gunnar Clausens Vej 32-34 | 11.000 m²

- Fleksibel og funktionel domicilejendom på 11.000 m², bygget i U-form med markant hovedindgang i midten
- Ejendommen har kontorer i tre etager fordelt med 3.321 m² i stuen, 2.245 m² på 1. sal og 2.245 m² på 2. sal
- Lyse og funktionelle storrums- og cellekontorer
- Kantine i parterre
- 2.621 m² lager med portadgang
- Gode tilkørselsforhold
- Mere end 100 parkeringspladser
- Årlig leje 800 kr. pr. m²





Funktionelle kontorer og 100 p-pladser

Gunnar Clausens Vej 32-34 indbyder til en arbejdsdag i et lyst og funktionelt kontormiljø. Ejendommen ligger 5 km fra Aarhus C i Viby Erhvervs kvarter, som er et område præget af en blanding af erhvervsjendomme og parcelhuskvarterer. Fra ejendommens 2. sal er der udsigt over grønne arealer.

Ejendommen

- Gulstensejendom fra 1970 med 7.811 m² kontorer fordelt på stue, 1. og 2. sal i uformet bygning med markant hovedindgang i midten
- I ejendommens parterre er der etableret kantine og 700 m² sekundære kontorer, og i kælder findes 2.621 m² lager med portadgang
- Andre virksomheder i området tæller Arla Foods, Tetra Pak Hoyer, Aarhus Bryghus m.fl.

Lejemålet

- Lejemålet overtages nyistandsat og indflytningsklart med nymalede overflader og nybehandlede gulve
- Lyse og funktionelle kontorer på alle etager, på 2. sal med udsigt
- Stueetagen på 3.321 m² har storrums- og cellekontorer, anretterkøkken og 11 mødelokaler
- 1. og 2. sal på hver 2.245 m² har ligeledes en blanding af storrums- og cellekontorer og 5 mødelokaler
- Trappeforbindelse til alle etager



Faciliteter

Faciliteter

- Mere end 100 p-pladser til fri afbenyttelse
- Kantine
- Trappe centralt placeret i alle 3 bygninger
- Lagerdel med portadgang

I kælder kan etableres

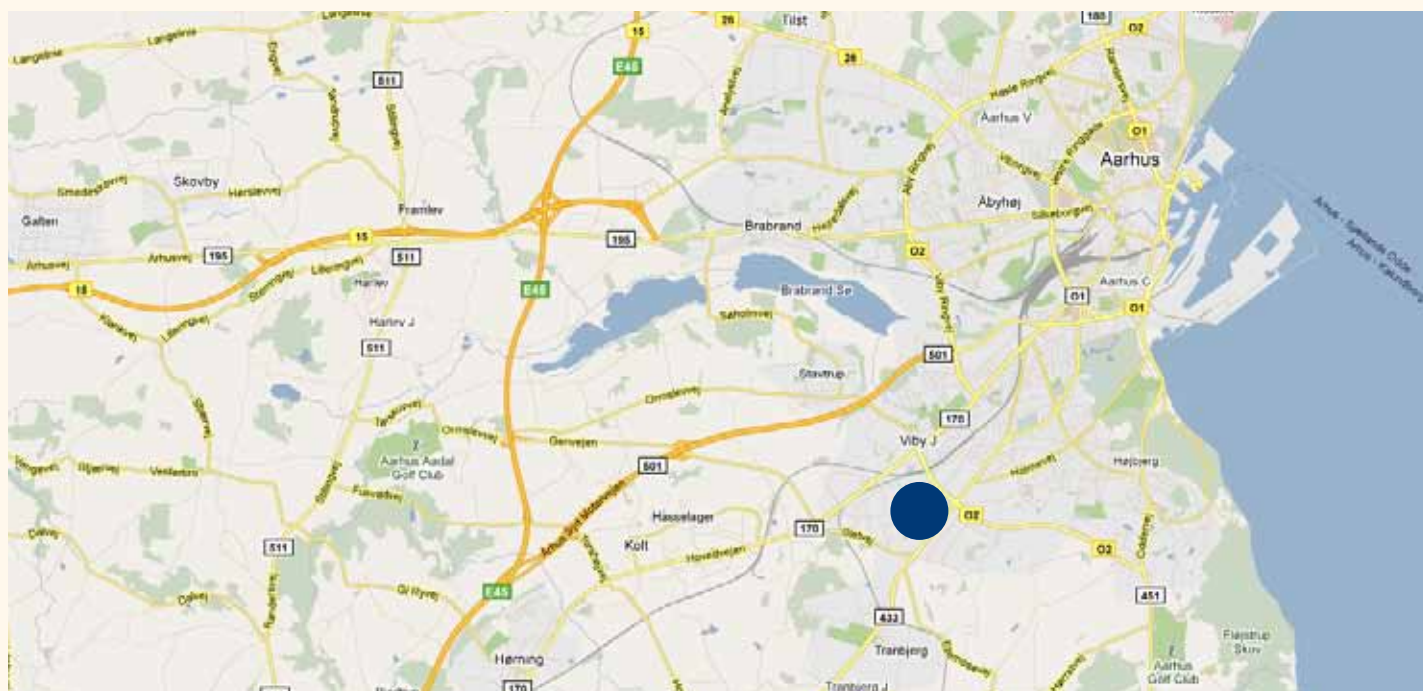
- Teknikrum
- Arkivrum
- Fitnessrum
- Omklædnings- og brusefaciliteter





Beliggenhed | 8260 Viby J

- Ejendommen ligger tæt på de vigtigste hovedveje og motorvejsnettet og har gode tilkørselsforhold.
- Beliggende i Viby Industri kvarter
- Tæt på offentlig transport
- 5 km til Århus C
- Skanderborgvej 1 min.
- Århus Syd motorvejen 3 min.
- Århus centrum 8 min.
- Tirstrup Lufthavn 45 min.



| Etage | Anvendelse | Areal i m² | Årlig leje pr. m² | Årlig leje i alt |
|---------------------------|---------------------------|------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| Stueplan | kontor | 3.321 | 800 kr. | 2.656.800 kr. |
| 1. sal | kontor | 2.245 | 800 kr. | 1.796.000 kr. |
| 2. sal | kontor | 2.245 | 800 kr. | 1.796.000 kr. |
| Parterre | kantine, kontorer | 700 | 675 kr. | 472.500 kr. |
| Kælder | lager | 2.621 | 450 kr. | 1.179.450 kr. |
| I alt | | 11.132 | | 7.900.750 kr. |
| Fællesudgifter og skatter | 94 kr. pr. m ² | | | |
| Varme | 58 kr. pr. m ² | | | |

Ejendommen kan deles op på andre måder og indrettes efter lejers behov.

Ovenstående priser er baseret på, at lejemålene leveres nymalede og med nybehandlede gulve i den eksisterende indretning.

Alle beløb er angivet ekskl. moms.

Kontorlejemål | Økonomi og lejevilkår

| | |
|----------------------------|---|
| Betalingstermin: | Kvartalsvis forud |
| Afståelsesret/fremlejeret: | Nej/nej |
| Opsigelse: | 6 mdr. gensidigt |
| Uopsigelighed: | Efter aftale |
| Lejeregulering: | Regulering ift nettoprisindekset, dog min. 3% |
| Momsregistreret: | Ja |
| Depositum: | Kontant depositum, svarende til 6 måneders leje |

Elforbrug afregnes direkte til det lokale belysningsvæsen. Vand betales over varmeregnskabet.



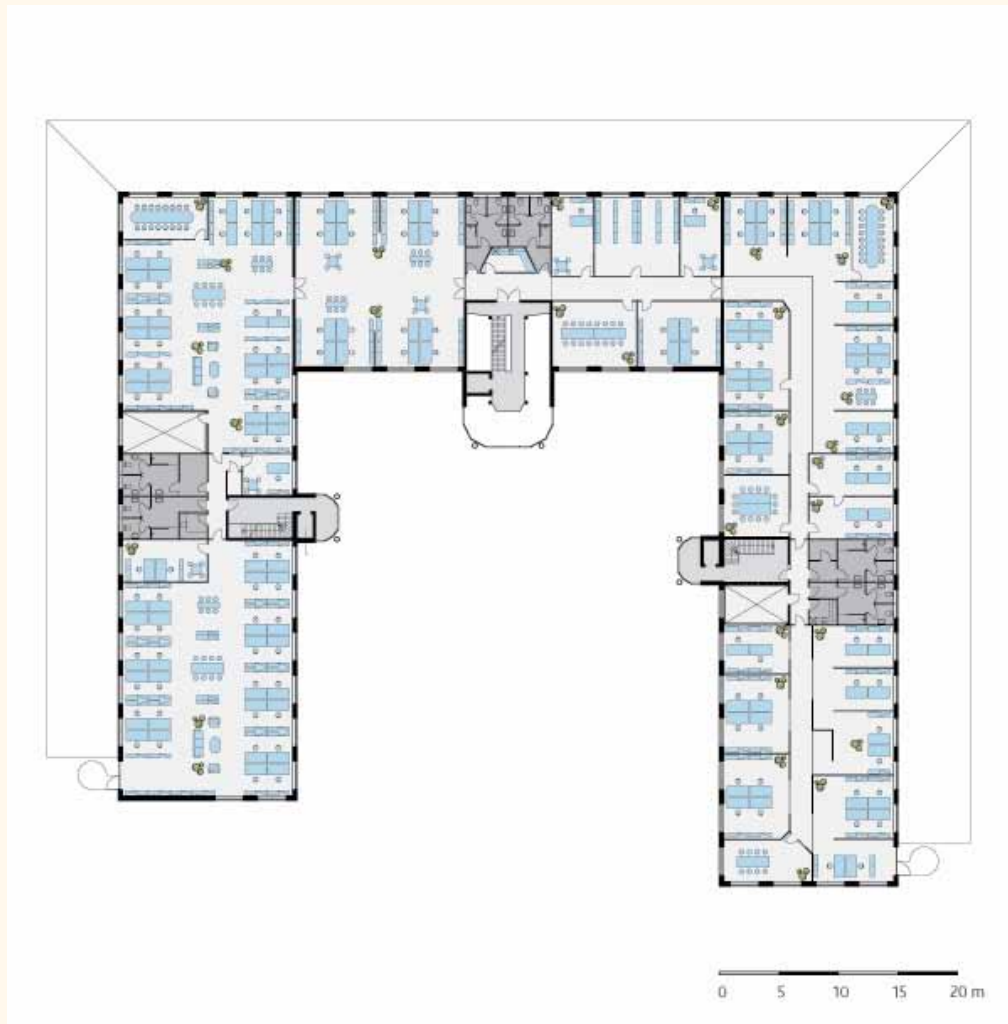
Indretning, stueplan

Plantegning | Gunnar Clausens Vej 32-34, stuen | 3.321 m²

- 3.321 m² kontorer
- 160-165 arbejdspladser
- 11 mødelokaler

Det viste areal er den nuværende indretning. Lejemålet kan indrettes efter lejers behov.





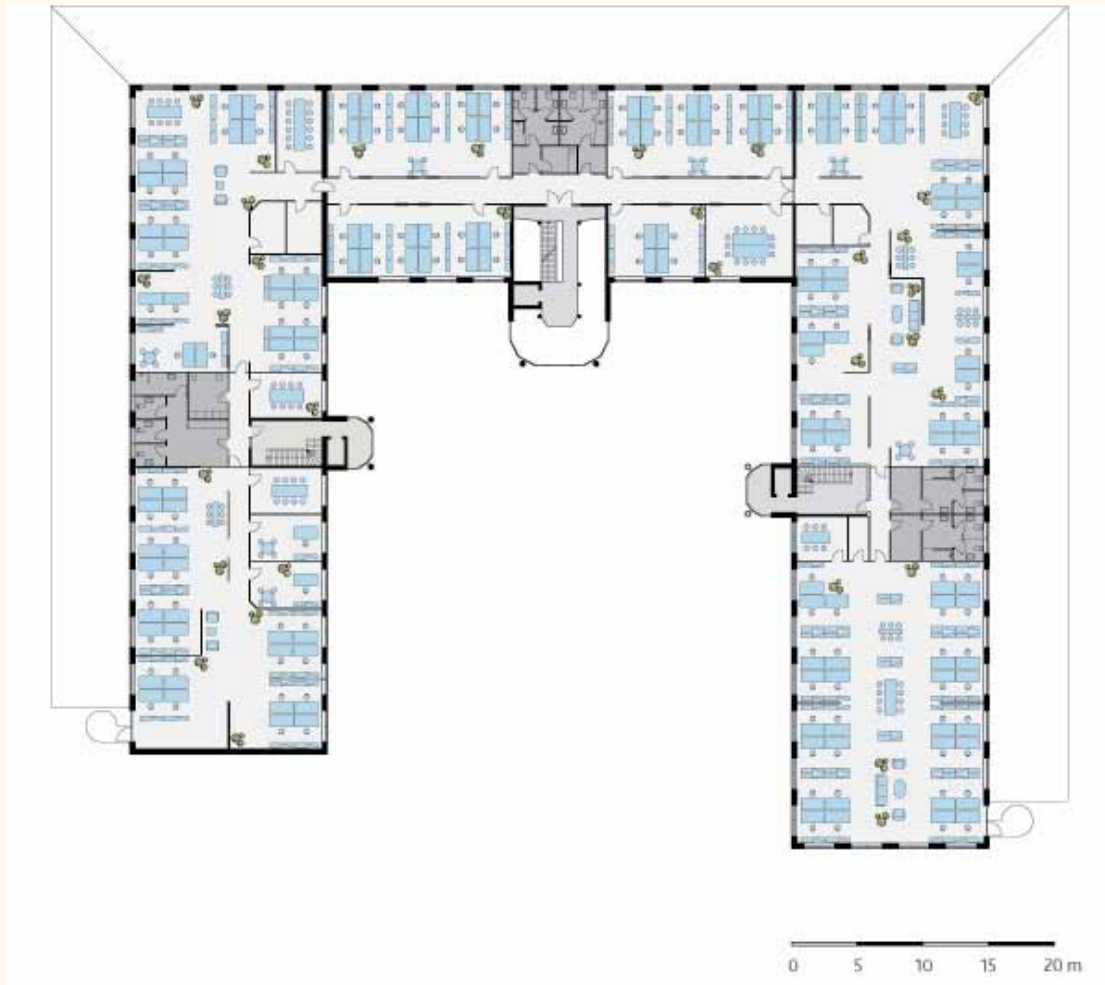
Indretning 1. sal

Plantegning | Gunnar Clausensvej 32-34, 1. sal | 2.245 m²

- 2.245 m² kontorer
- 130-140 arbejdspladser
- 5 mødelokaler

Det viste areal er den nuværende indretning. Lejemålet kan indrettes efter lejers behov.





Indretning, 2. sal

Plantegning | Gunnar Clausens Vej 32-34, 2. sal | 2.245 m²

- 2.245 m² kontorer
- 150-160 arbejdspladser
- 5 mødelokaler

Det viste areal er den nuværende indretning. Lejemålet kan indrettes efter lejers behov.





Indretning, parterre/kælder

Plantegning | Gunnar Clausens Vej 32-34, parterre | 3.212 m²

- 700 m² kontorer
- 63 arbejdspladser
- 2.621 m² lager

Det viste areal er den nuværende indretning. Lejemålet kan indrettes efter lejers behov.



- Lars Slyngborg
Telefon: 21 20 57 85
E-mail: lars.slyngborg@aberdeen-asset.com

Om Aberdeen Asset Management

Som en af Danmarks førende forvaltere af ejendomme og ejendomsinvesteringer er Aberdeen en langsigtet, professionel samarbejdspartner. Vi arbejder i tæt dialog med vores lejere og har fokus på vores lejeres individuelle behov. Derfor står vi selv for udlejningen af vores ejendomme, så du som lejer får et kompetent, effektivt og personligt lejeforløb. Som lejer hos os er du tilknyttet en fast, beslutningsdygtig kontaktperson – fra din første henvendelse, til overtagelsen af dit nye lejemål. Se mere på aberdeen.dk