




CLEMENSBERG

Åboulevarden 37 4. tv
8000 Aarhus C


1.701 m²


Kontor



CLEMENSBORG

Moderne kontor udlejes i den historiske strøgejendom Clemensborg

Med indgang fra Åboulevarden - lige overfor caféerne Sidewalk og Grappa - kan man tage elevatoren op til det åbne og indbydende kontor på 4. sal. Her bliver man mødt af et lyst, højloftet og åbent kontorlandskab, hvor enorme gulv til loft vinduespartier åbner for en fantastisk udsigt over Aarhus.

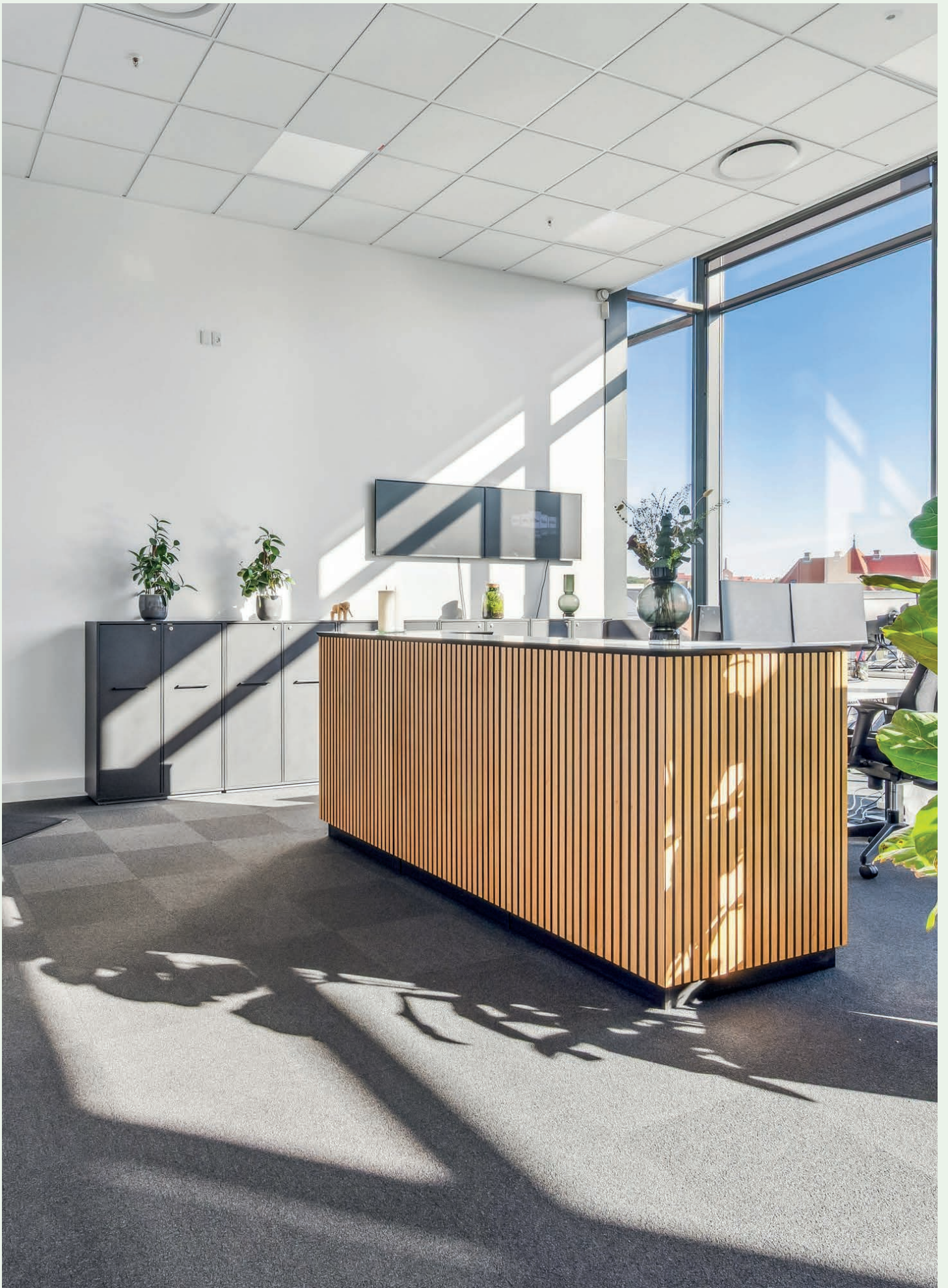
Med et samlet areal på 1.701 m² i ét plan er dette et unikt produkt i det helt centrale Aarhus. Clemensborg har facade til både Strøget og Åboulevarden og er således stærkt integreret med det aarhusianske byliv, både handel, caféer og restauranter. Med en placering midt imellem stormagasinerne Salling og Magasin er man også

tæt på store kulturelle landemærker som Aarhus Teater, Aarhus Domkirke, Hotel Royal og flere museer. For virksomheder, der ønsker et kontor på en velkendt adresse, hvor man har føling med byens puls, er det svært at forestille sig en bedre beliggenhed.

Som lejer i ejendommen har man desuden adgang til en møbleret tagterrace med udsigt over byens tage og kig til Aarhusbugten, Riis Skov i nord og Marselissskovene i syd. Et ideelt sted at nyde solen i frokostpausen, afholde uformelle møder eller virksomhedsarrangementer.

Værd at vide

- Det bliver ikke mere centralt i Aarhus end med åen som nabo
- Tagterrace med panoramaudsigt
- Højt til loftet, store vinduer og et atrium i midten af kontoret skaber luft, ro og fantastisk lys
- Fleksibel indretning som du har mulighed for at præge

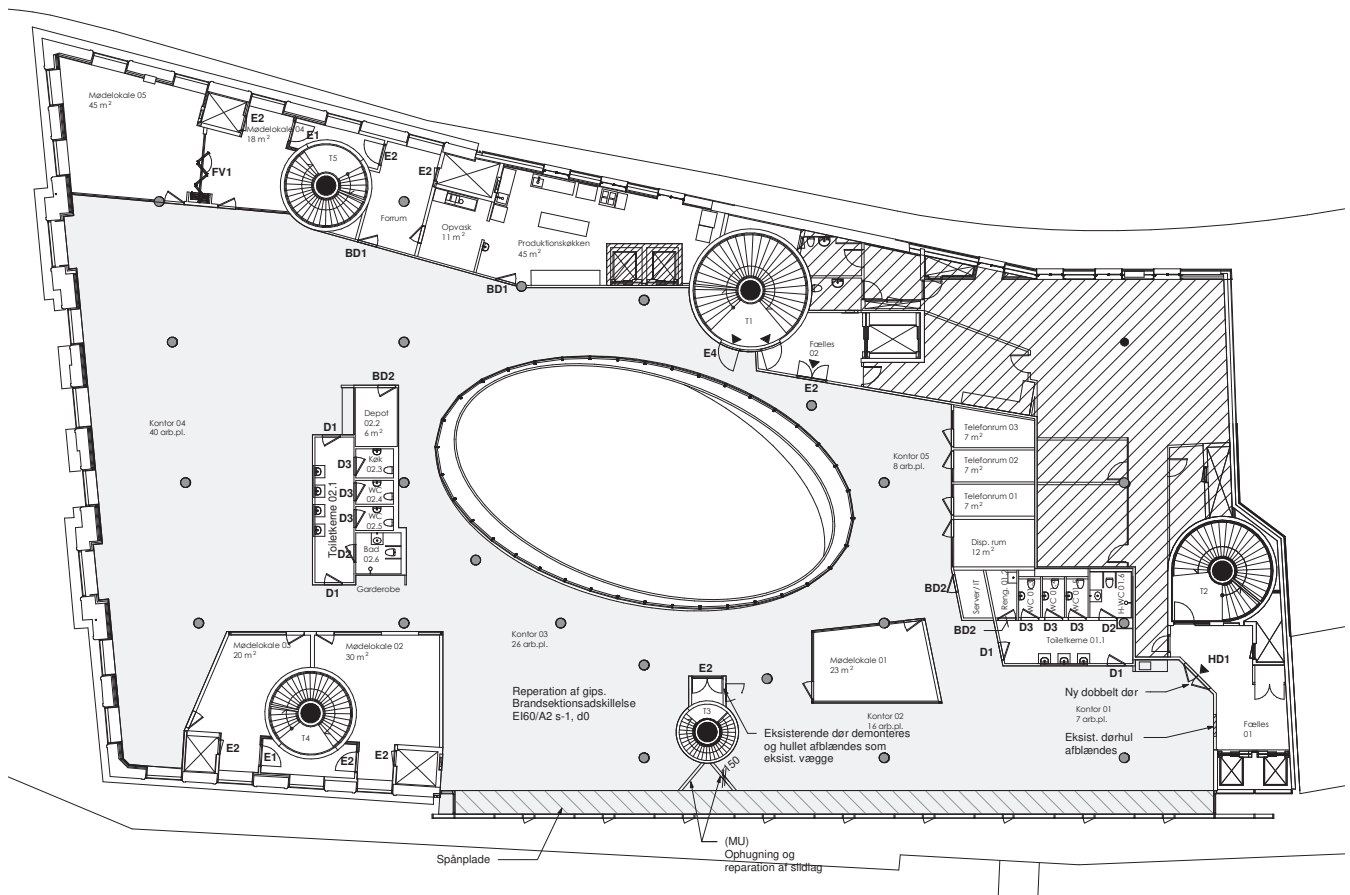


Lejepriser og vilkår

Lejemål	Areal	Årlig leje pr. m ²	Årlig leje	Månedlig leje
Åboulevarden 37, 4. tv	1.701 m ²	1.475 kr.	2.508.975 kr.	209.081 kr.
Aconto drift inkl. skatter og afgifter pr. m ² pr. år	323 kr.			
Aconto vand og varme pr. m ² pr. år	83 kr.			
Aconto el og vedligehold af ventilations- og køleanlæg pr. m ² pr. år	76 kr.			
Overtagelse	Efter aftale			
Stand	Nystandsatt			
Depositum kontant	6 måneders husleje			
			Opsigelsesvarsel	6 måneder
			Uopsigelig for lejer	Efter nærmere aftale
			Uopsigelig for udlejer	Efter nærmere aftale
			Årlig regulering af lejen	Nettoprisindeks, dog minimum 2,5%
			Energimærkning	B
			Momspligtig	Ja



Plantegning



Åboulevarden 37, 4. tv, 1.701 m²

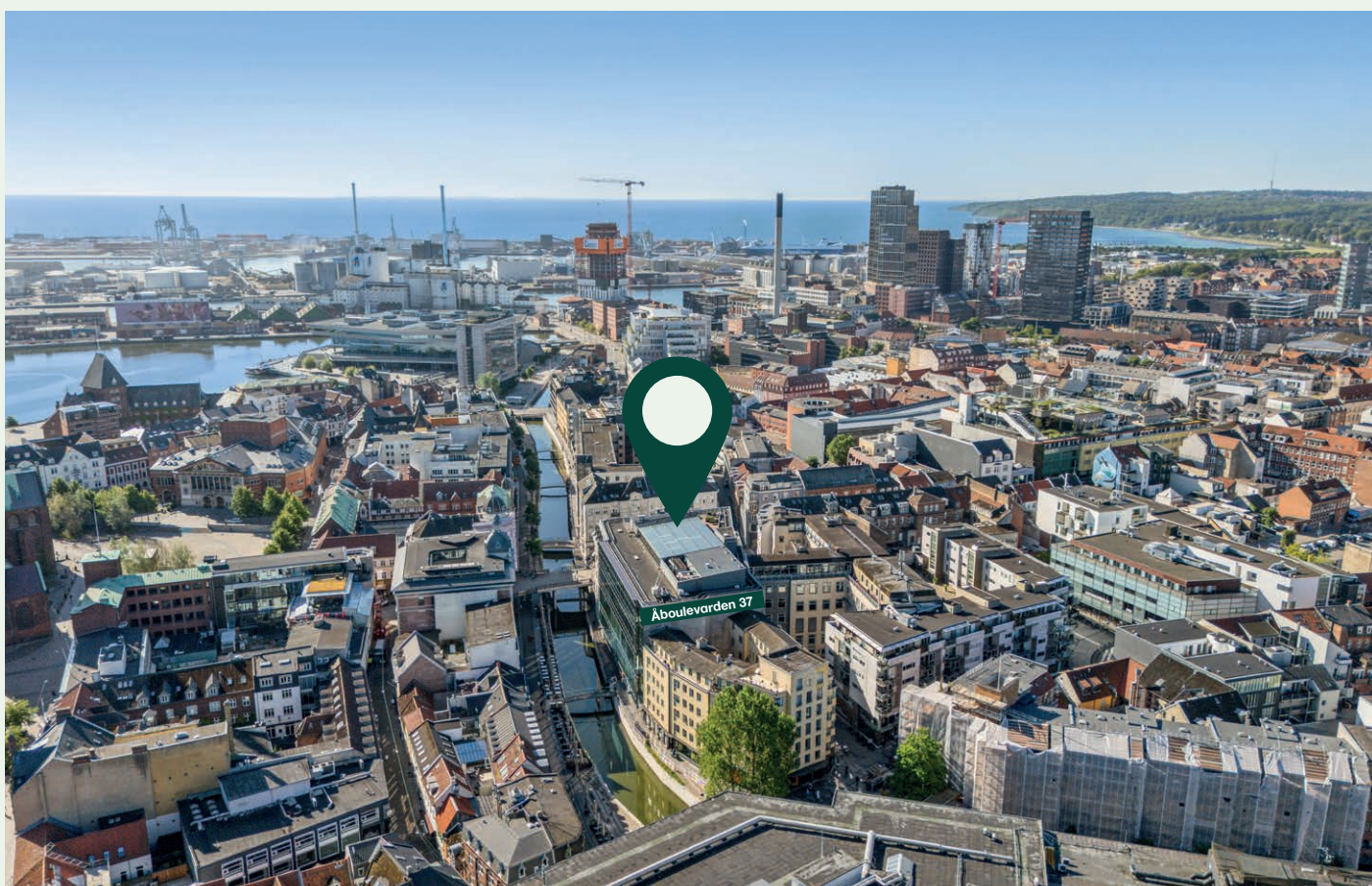
Du vil blive mødt af et åbent kontorlandskab, suppleret med 5 mødelokaler, 3 telefonrum og et veludstyret produktionskøkken. Der er ventilation med køl overalt i lejemålet, og store vinduespartier mod Åboulevarden og Strøget samt et atrium i midten af lejemålet sikrer gode lysforhold. Loftshøjden er på næsten 4 meter, og det giver lokalerne et helt ekstraordinært udtryk.



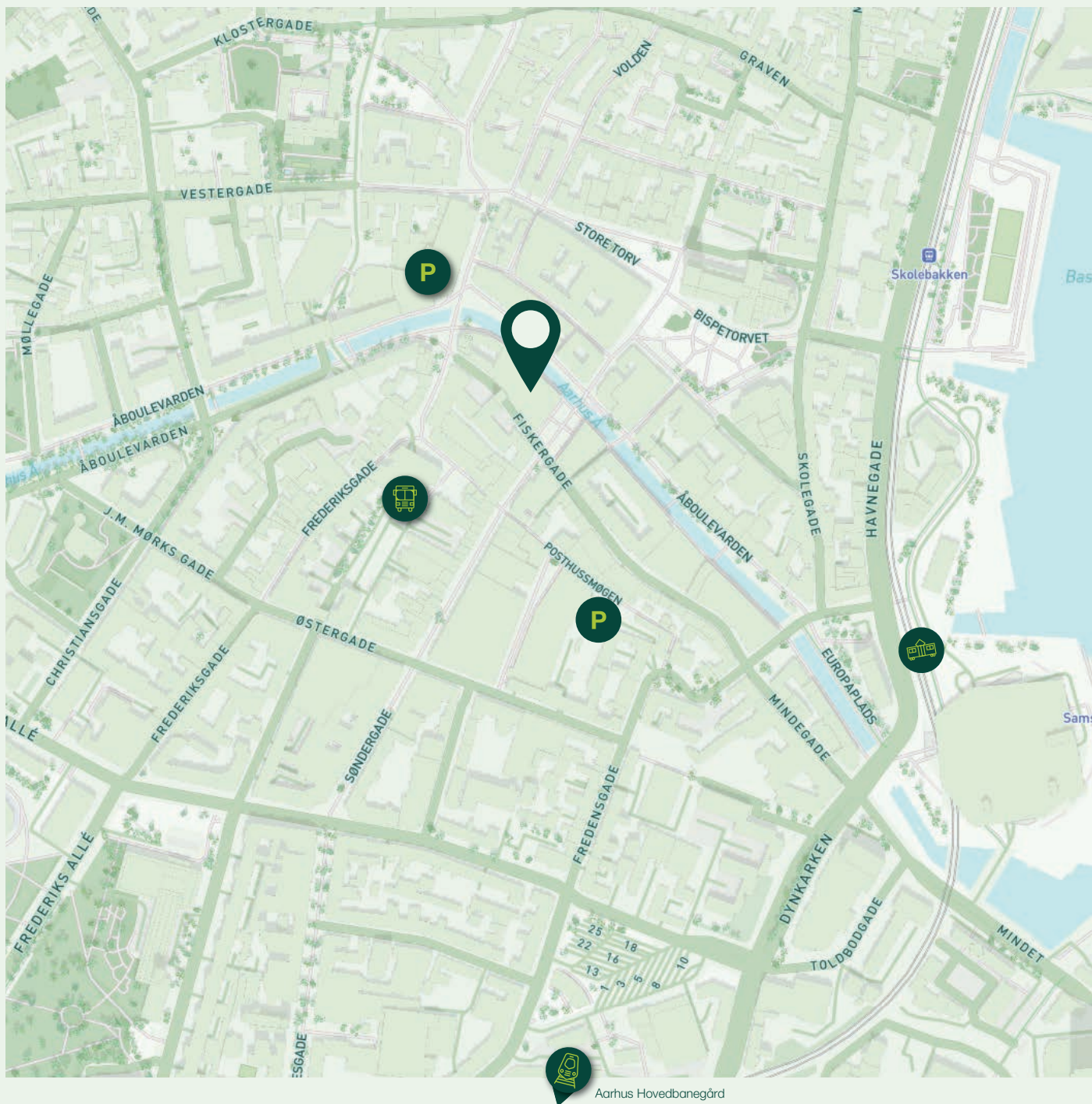













I byens midte

Lige dér hvor Sankt Clemens Bro og strøget krydser åen, i det absolutte centrum af Aarhus, der prydes af historiske ejendomme som Rømerhus, Wormhus, Bropalæet og Clemensborg.

 **Åboulevarden 37. 4. tv,
8000 Aarhus C**

-  Bus, Busgaden 220 m
-  Parkering, Magasin Aarhus 240 m
-  Letbanen, Dokk1 450 m
-  Aarhus Hovedbanegård 750 m

Sammen om de gode rammer

Hos os får du mere end et godt lejemål med en god beliggenhed.

Du får et sted, hvor du og din virksomhed kan vokse.
Og en udlejer, der tænker langsigtet med udgangspunkt i din hverdag og dine behov.

Jeg glæder mig til at byde dig indenfor i omgivelser, der er skabt til at inspirere,
og danne grobund for fællesskab, vækst og trivsel.



LYKKE POULSEN

Asset Manager

+ 45 26 14 64 36

lypo@atp-ejendomme.dk