



VÆRKMESTERGÅRDEN

Værkmestergade 3

8000 Aarhus C


3.380 m²


Kontor



LIGE VED BANEGÅRDEN OG BRUUNS GALLERI

Centralt og præsentabelt kontor med førsteklases faciliteter

Kontorhuset Værkmestergården ligger i det spændende og dynamiske område omkring Centralværkstedet og Bruuns Galleri i centrum af Aarhus. Ejendommen er opført i to etager med syv års mellemrum, der begge er tegnet af Schmidt Hammer Lassen Architects og fremstår med hver deres arkitektoniske udtryk.

Ejendommens ledige kontorlejemål har tidligere huset energivirksomheden Danske Commodities og fordeler sig over fire lyse og moderne etager. Et centralt, åbent atrium forbinder etagerne og skaber en imponerende rumfølelse med et naturligt lysindfald og kontakt mellem etagerne.

Den nuværende indretning er fleksibel med primært åbne planløsninger suppleret med enkelte lukkede kontorer og mødelokaler. Desuden er der indbydende tekøkkener på alle etager.

På taget er der terrasse med panoramaudsigt over hele byen, som kan benyttes til både arbejde og pauser. Og i ejendommens kælder er der mulighed for at leje op til 35 parkeringspladser.

Der er både mulighed for at leje det samlede areal på 3.380 m² eller en enkelt eller flere af etagerne.

Værd at vide

- Beliggenhed i det absolutte centrum af Aarhus
- Tagterrasse med panoramaudsigt
- Mulighed for at leje parkeringspladser i ejendommens kælder
- Fleksibel indretning som du har mulighed for at præge



Lejepriser og vilkår

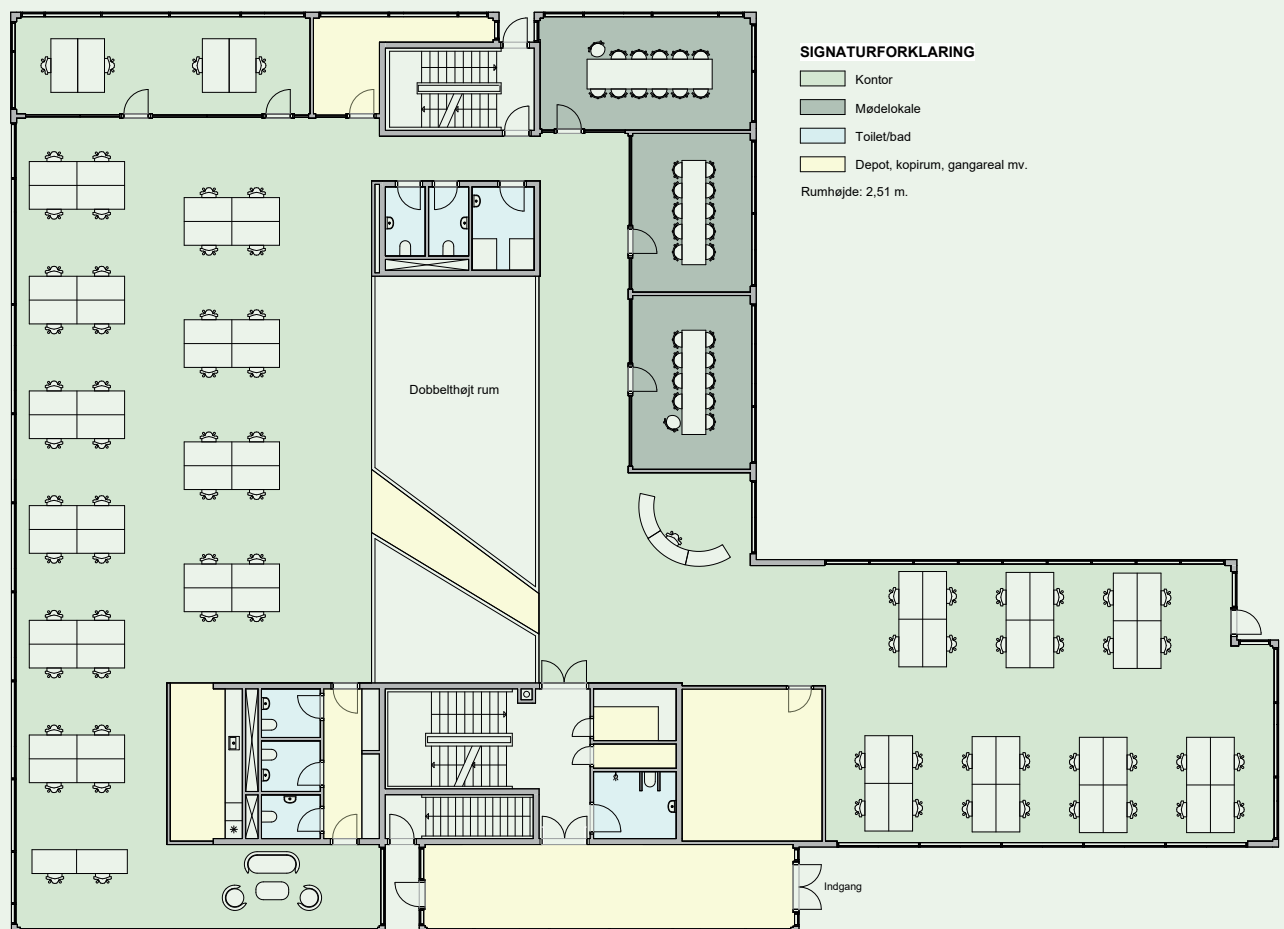
Lejemål	Areal	Årlig leje pr. m²	Årlig leje	Månedlig leje
Værkmestergade 3, stuen	860,5 m²	1.425 kr.	1.226.212,5 kr.	102.184,4 kr.
Værkmestergade 3, 2. sal	987 m²	1.425 kr.	1.406.475 kr.	117.206,25 kr.
Værkmestergade 3, 3. sal	987,5 m²	1.425 kr.	1.407.187,5 kr.	117.265,6 kr.
Værkmestergade 3, 5. sal	554,5 m²	1.450 kr.	804.025 kr.	67.002,1 kr.

Aconto drift inkl. skatter og afgifter pr. m² pr. år	356 kr.	Uopsiglighed for lejer	Efter nærmere aftale
Aconto vand og varme pr. m² pr. år	121 kr.	Uopsiglighed for udlejer	Efter nærmere aftale
Kantine	Ja	Årlig regulering af lejen	Nettoprisindeks, dog minimum 2,5%
Overtagelse	1. november 2025	Energimærkning	C
Stand	Istandsæt i samråd med lejer	Momspligtig	Ja
Depositum kontant	6 måneders husleje	Mulige tilkøb	Leje af parkeringspladser i ejendommens kælder
Opsigelsesvarsel	6 måneder		



Plantegning

Vejledende indretningsforslag



Stuen, 860,5 m²

Den nuværende indretning af ejendommens stuetage byder på ca. 57 arbejdspladser og er indrettet som storrumskontor med mødelokaler og tekøkken.

Plantegning

Vejledende indretningsforslag

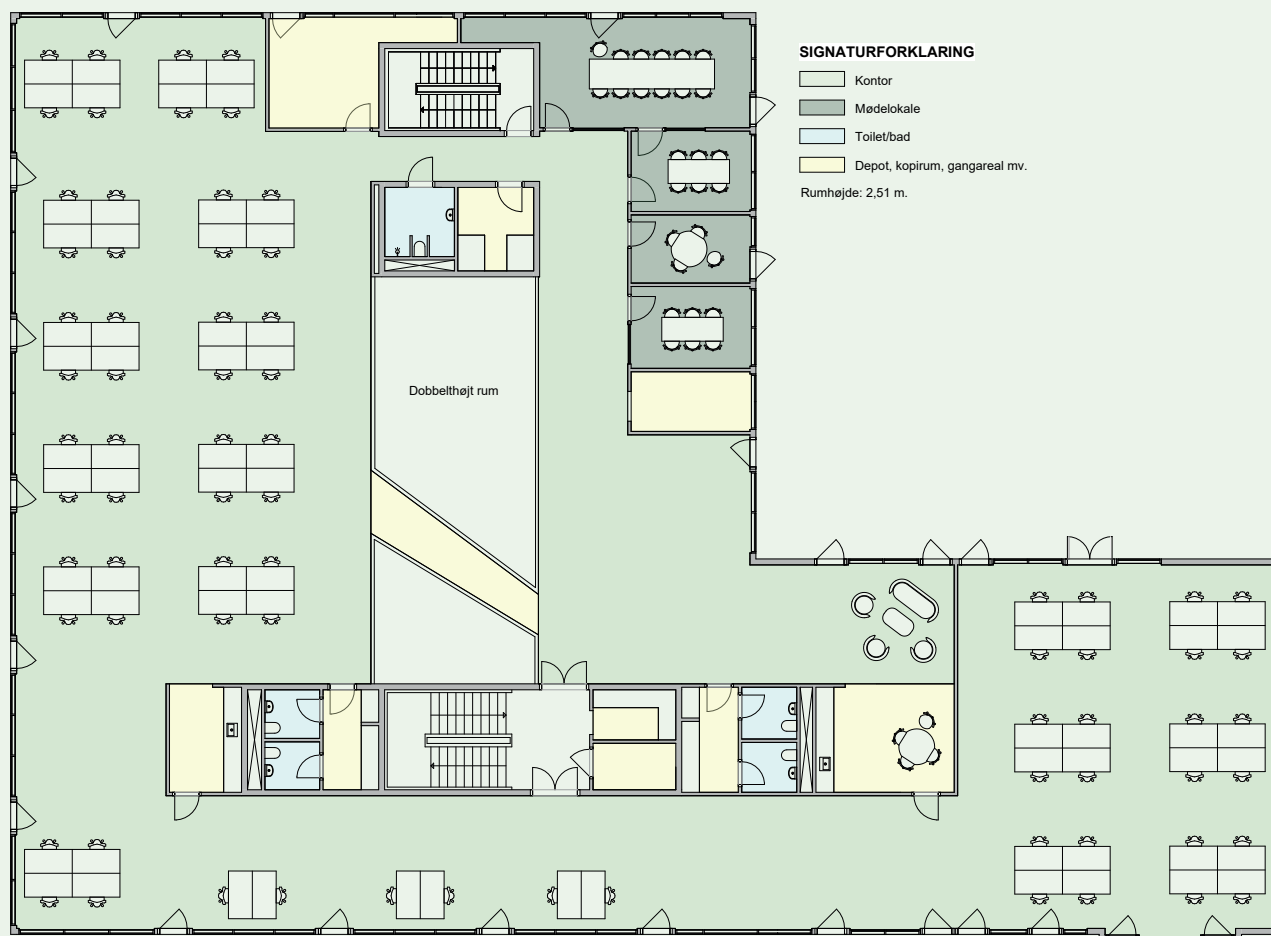


2. sal, 987 m²

2. salen er indrettet med storrumskontorer og mødelokaler og rummer ca. 66 arbejdspladser. Desuden byder etagen også på et tekøkken. .

Plantegning

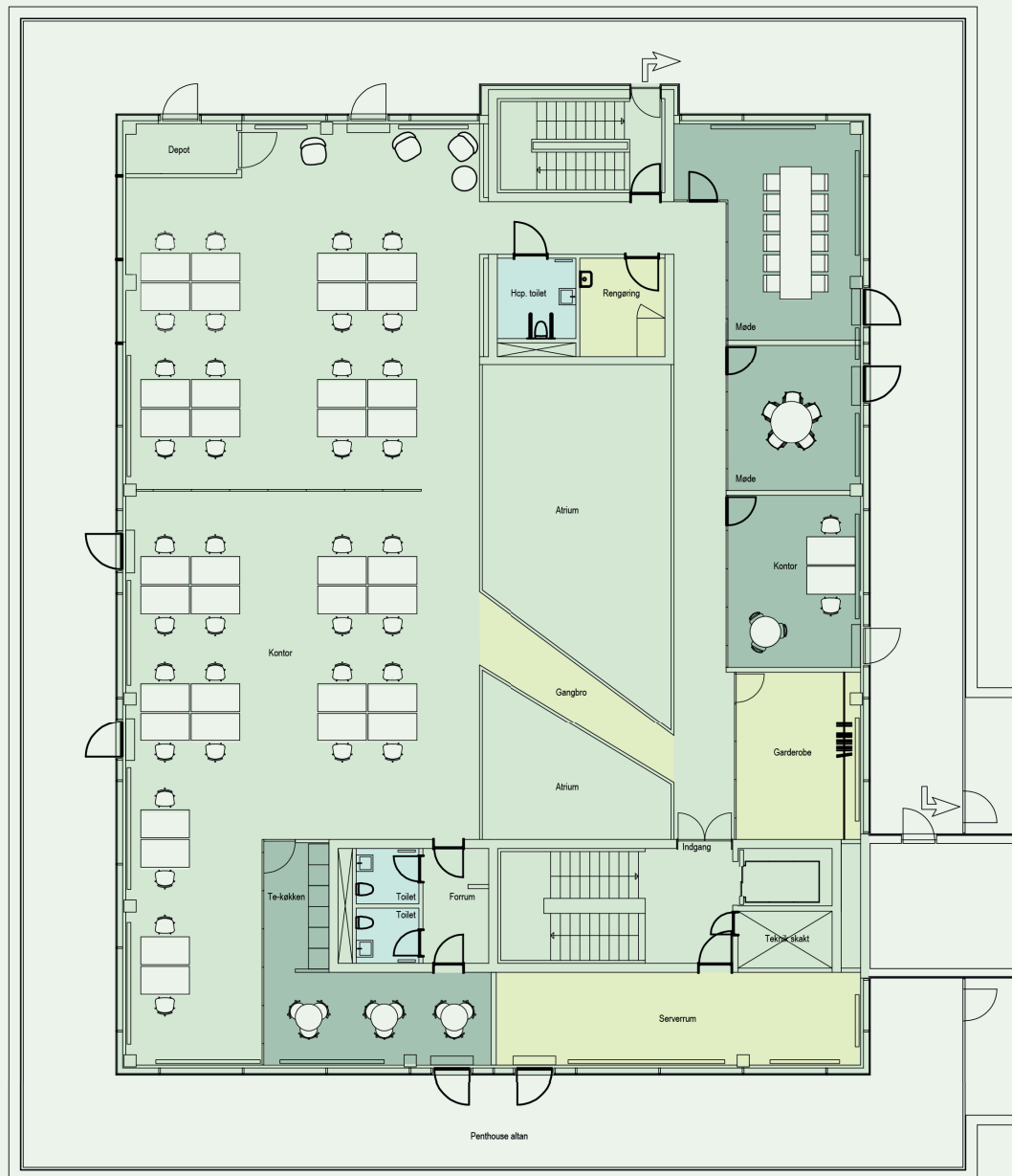
Vejledende indretningsforslag



3. sal, 987,5 m²

Ca. 66 arbejdspladser fordeler sig i storrumskontoret på ejendommens 3. sal. Hertil kommer mødelokaler, tekøkken og garderobe.

Plantegning



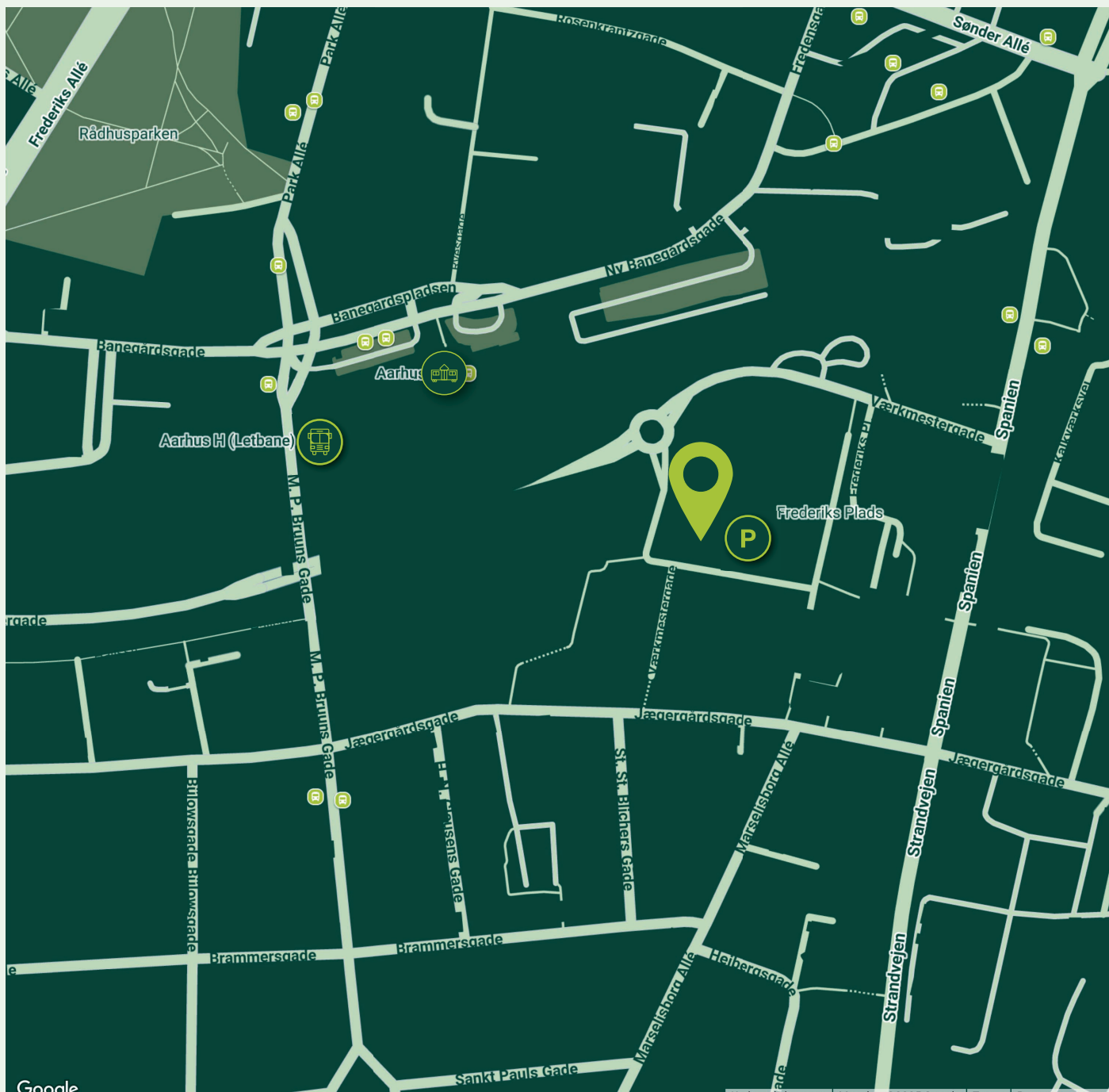
Vejledende indretningsforslag

5. sal, 554,5 m²

Den nuværende indretning af 5. salen byder på ca. 36 arbejdspladser og er indrettet som storrumskontor med mødelokaler og tekøkken.







I byens midte

Ejendommen er beliggende i det helt centrale Aarhus tæt på Centralværkstedet, Bruuns Galleri og banegården. Beliggenheden gør det utroligt nemt at komme til og fra med offentlig transport, og er det bilen, der er det primære transportmiddel, kan den parkeres i ejendommens egen parkeringskælder.



**Værkmestergade 3
8000 Aarhus C**



Ejendommens parkeringskælder

0 m



Bruuns Galleri

50 m



Aarhus Hovedbanegård

100 m

En ansvarlig ejendomsejer

ATP Ejendomme ejer, drifter og udvikler nogle af landets mest attraktive ejendomme. Vi ved, at det kræver mere end mursten og beliggenhed at huse visionære virksomheder. Derfor stiller vi alle vores kompetencer og services til rådighed i én sammenhængende løsning.



LYKKE POULSEN

Asset Manager

+ 45 26 14 64 36

lypo@atp-ejendomme.dk