



---

I M M O B I L I E N

**Immobilien-Exposé**

**Katip | Schöne Bürofläche mit ca. 89 m<sup>2</sup>  
und tollem Ausblick \*mit Stellplätze &  
provisionsfrei**

**Objekt-Nr.:**

**124312315**

## Büro/Praxis zur Miete

in 86167 Augsburg - Augsburg - Augsburg - Nord - Lechhausen



## Details

Barrierefrei

Kaltmiete

**890 €**

Warmmiete

**1.157 €**

Nebenkosten

**267 €**

Heizkosten

**in Nebenkosten enthalten**

Zimmer

**2**

Gesamtfläche (ca.)

**89 m<sup>2</sup>**

Bürofläche (ca.)

**89 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Standard**

Etage

**6**

Zustand

**teil/vollrenoviert**

Küche

**Einbauküche**

Boden

**Fliesen, Teppich**

Fahrstuhl

**Personen**

## Beschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine schöne und renovierte Bürofläche in Augsburg-Lechhausen (direkte Nähe zur Autobahn A8) an.

Das Gewerbe befindet sich im 6. Obergeschoss und verfügt über einen eigenen Eingangsbereich. Zwei Personenaufzüge im Gebäude sind vorhanden, sodass Kunden und Mitarbeiter barrierefrei zu Ihren Räumlichkeiten gelangen.

Die Bürofläche mit ca. 89 m<sup>2</sup> ist ab sofort oder nach Vereinbarung.

Sie wird in renoviertem Zustand übergeben und ist provisionsfrei zu erhalten.

Sie verfügt über zwei Büroräume, einem WC und einer Teeküche, die über Küchenanschlüsse für Geräte verfügt.

Ob Sie eine offene Arbeitslandschaft, individuelle Büroeinheiten oder inspirierende Besprechungsräume planen – die Flexibilität dieser Fläche ermöglicht eine maßgeschneiderte Gestaltung nach Ihren unternehmerischen Anforderungen. Machen Sie aus diesen Räumlichkeiten den optimalen Arbeitsraum für Ihr Unternehmen, in dem Kreativität und Produktivität florieren können.

Helle, großzügig verglaste Fenster (inkl. innenliegenden Sonnenschutz) in den Büros sorgen für eine inspirierende und angenehme Arbeitsatmosphäre.

Es stehen Ihnen außerdem ausreichend Stellplätze direkt vor dem Gebäude zur Verfügung (kostenfrei).

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Dann Senden Sie uns gerne eine Kontaktanfrage, damit wir einen gemeinsamen Beratungstermin vor Ort vereinbaren können.

Wir freuen uns Sie schon bald persönlich kennen zu lernen.

## **Ausstattung**

Folgende, hochwertige Ausstattungsmerkmale sind vorhanden:

- ca. 89 m<sup>2</sup> Bürofläche
- 6. Etage
- mit zwei Personenaufzügen
- 2 - Zimmer
- renovierter Zustand
- Server vorhanden / LAN Verkabelung
- gute Raumaufteilung
- mit Teeküche (Küchenanschlüsse sind vorhanden)
- WC
- Teppichboden in den Büroräumen
- Fliesenboden in den Nasszellen
- mehrere Stellplätze direkt am Gebäude vorhanden (kostenfrei)
- Gasheizung / Fernwärme
- elektrischer Sonnenschutz (außenliegend)
- Alufenster (2-fach verglast)
- mit Panoramablick

- barrierefrei (Aufzug vorhanden)
- Archivräume vorhanden (können bei Bedarf mit angemietet werden)
- Serverraum
- CAT- Verkabelung
- Glasfaser möglich
- Möglichkeit für Außenwerbung an der angrenzenden Straße
- sehr gute Erreichbarkeit aus allen Richtungen
- individuell veränderbar (nach Rücksprache)
- provisionsfrei

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und Ihnen Ihre Räumlichkeiten zeigen zu können.

## **Sonstiges**

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- Katip | Schöne Bürofläche mit ca. 89 m<sup>2</sup> und tollem Ausblick \*mit Stellplätze & provisionsfrei

Wenn Sie mehr zu diesem Objekt erfahren möchten, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Adressdaten, Telefonnummer und Ihre Mail Adresse, wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Kontaktanfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Daten bearbeitet werden können.

Wir weisen Sie darauf hin, dass trotz sorgfältigster Überprüfung vorliegender Unterlagen, keine Haftung durch uns übernommen werden kann/wird.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümers.

## **Lage & Umgebung**

86167 Augsburg - Augsburg - Augsburg - Nord - Lechhausen

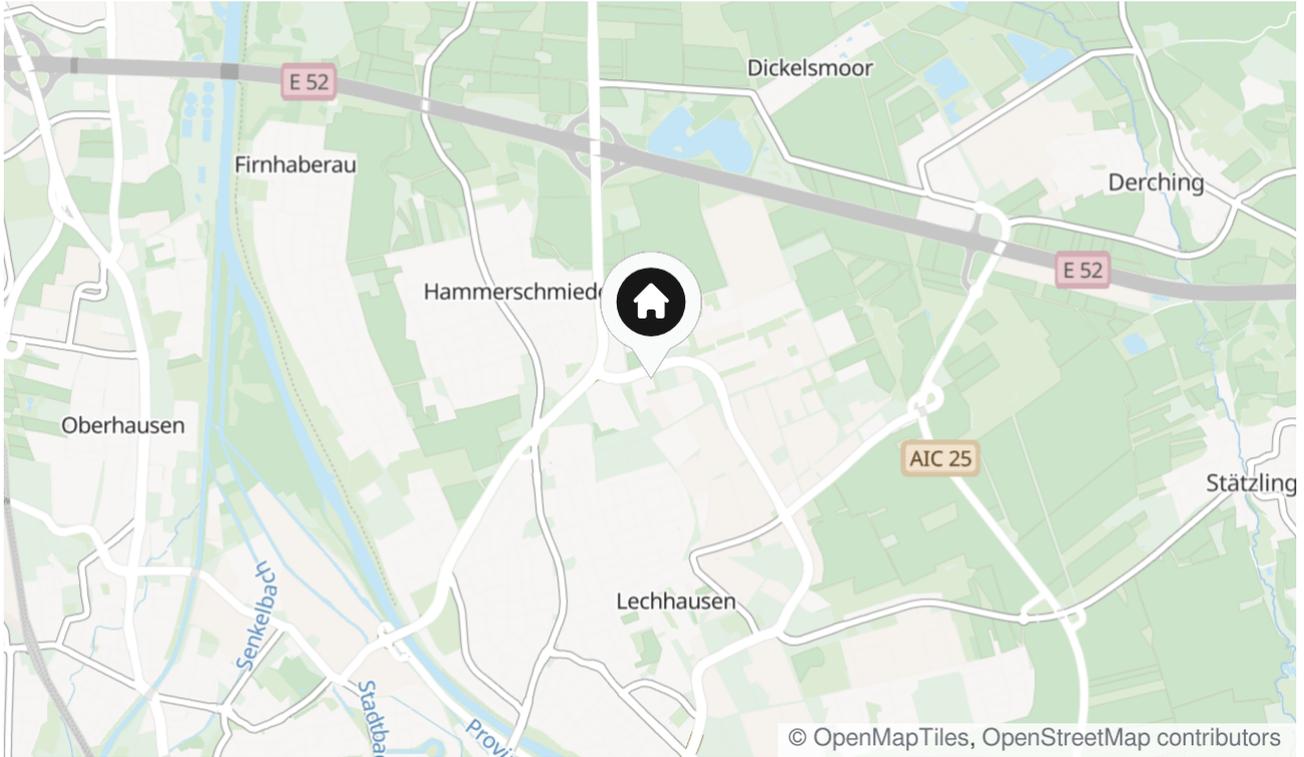
Das Objekt befindet sich in zentraler guter Lage in Lechhausen (Nähe Augsburger Allgemeine Zentrum). Die Bürofläche ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto leicht zu erreichen und bietet somit eine ideale Lage für Unternehmen, die eine zentrale Lage mit einer guten Anbindung suchen.

Das Zentrum von Augsburg und der Augsburger Hauptbahnhof sind in wenigen Autominuten oder durch eine sehr gute Anbindung mit Bus und Straßenbahn bequem und schnell zu erreichen.

Durch die nahe gelegene Autobahn A8, die nur 2 Autominuten entfernt ist, besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung in Richtung München sowie Stuttgart, sodass Sie Kunden, Lieferanten und Mitarbeiter zuverlässig und schnell erreichen können. Das Augsburger Umland ist über die B17 ebenfalls schnell zu erreichen.

Mit zahlreichen Restaurants und Supermärkten in unmittelbarer Nähe bietet die Umgebung viele Möglichkeiten, für eine schnelle Mittagspause oder einen Einkauf nach der Arbeit.

Darüber hinaus gibt es kostenlose Parkplätze für Ihre Mitarbeiter und Kunden direkt vor der Türe. Die gute Erreichbarkeit der Bürofläche macht es einfach, sich zu vernetzen und Ihr Geschäft zu erweitern.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Raum 2 - Fenster mit elektrischen Rollläden



Frontalansicht Gebäude



Raum 2 mit Küche



Büroansicht 1



Büroraum 1 - Ansicht 3



Büroraum 1 - Ansicht 4



Raum 1 mit WC



WC-Ansicht



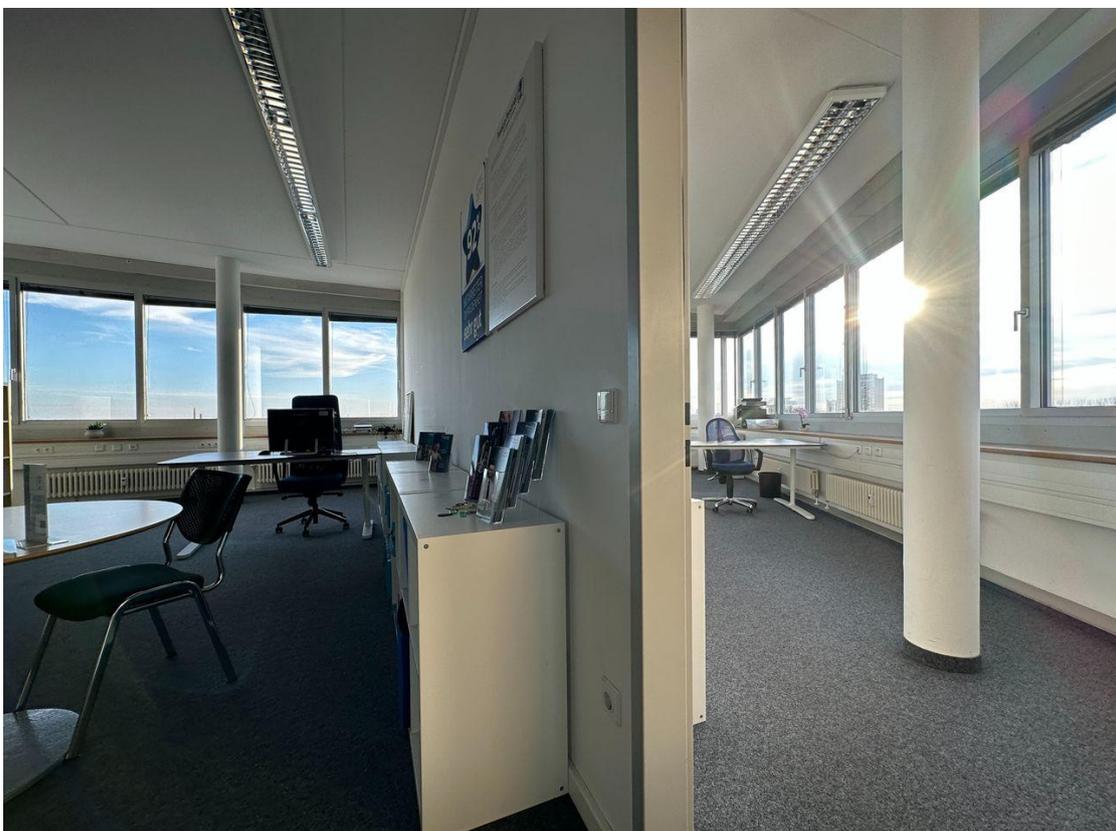
Ansicht



Büro 1 und 2



Raum 2 - Ansicht



Ansicht auf 2 Büroräume



Büroraum 2 - Ansicht 3



Eingangsfoyer Ansicht 2



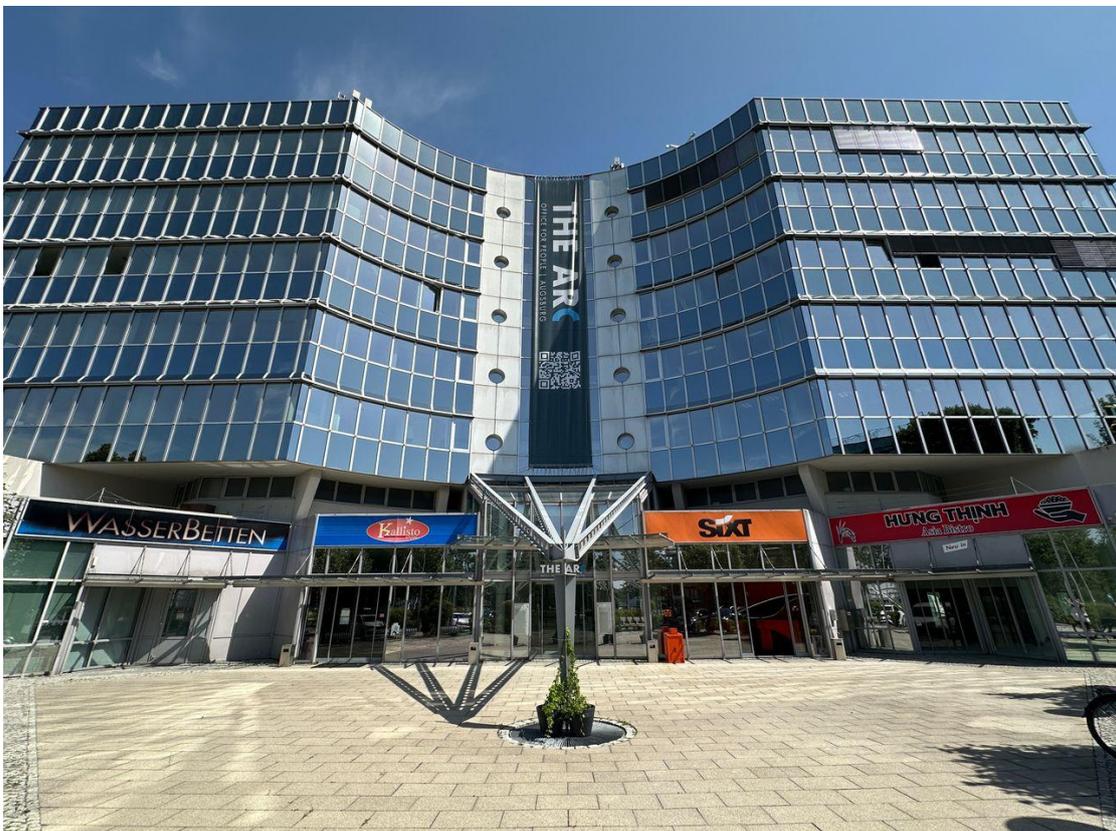
Treppenhaus



Aufzug



Aussicht



Frontalansicht Gebäude



Seitliche Ansicht Gebäude



Sitz- und Pausengelegenheiten vor dem Gebäude



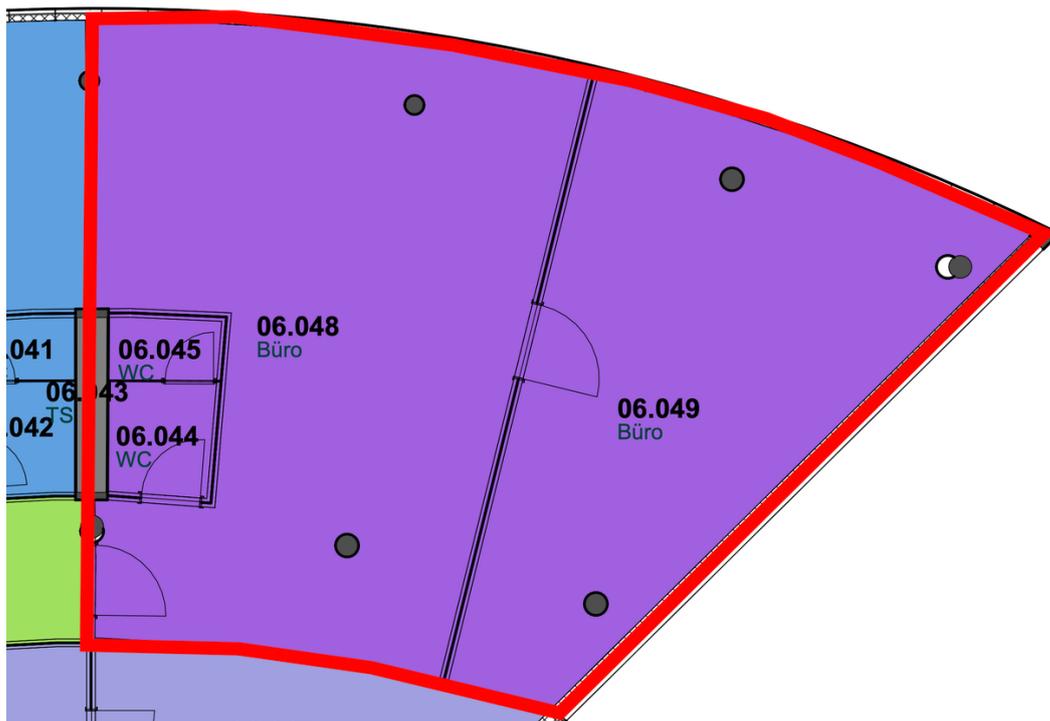
Hinterer Bereich des Gebäudes mit Stellplätzen



Fronteingang



Zahlreiche Stellplätze



89m<sup>2</sup> - Grundriss



[www.katip-immobilien.de](http://www.katip-immobilien.de)

## Kontakt

### **Katip Immobilien GmbH**

Konrad-Adenauer-Allee 21

86150 Augsburg

Telefon: 0821 / 408 904 11

E-Mail: [anfrage@katip-immobilien.de](mailto:anfrage@katip-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr A. Katip

### **Impressum**

[www.katip-immobilien.de/impressum/](http://www.katip-immobilien.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.katip-immobilien.de](http://www.katip-immobilien.de)

