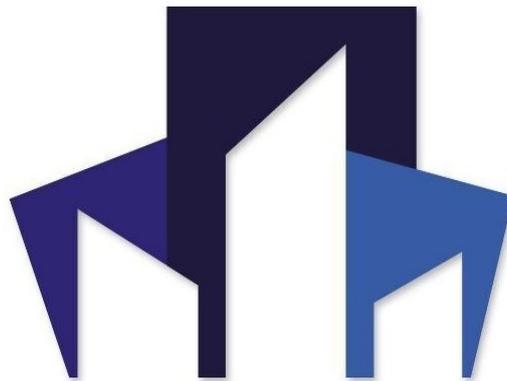




Immobilienexposé  
**Katip | Wohn- und Gewerbeimmobilie mit  
Entwicklungspotenzial in Haunstetten-  
Augsburg**

Objekt-Nr.:  
KATIP-2023-238



## Büro/Praxis zum Kauf

Katip | Wohn- und Gewerbeimmobilie mit Entwicklungspotenzial in Haunstetten-Augsburg

**Kaufpreis**  
1.640.000 €

 668 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 22  
Zimmer

 1.200 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 494,38 m<sup>2</sup>  
Bürofläche (ca.)

 660,38 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche (ca.)

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	1.640.000 €
<b>Käuferprovision zzgl. USt.</b>	3,57	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	KATIP-2023-238	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	20
	Garagenanzahl	20
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	668 m <sup>2</sup>
	Zimmer	22
	Gesamtfläche (ca.)	660,38 m <sup>2</sup>
	Bürofläche (ca.)	494,38 m <sup>2</sup>
	Grundstück (ca.)	1.200 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	4
	Anzahl Badezimmer	7
	Anzahl Balkone	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	ab sofort

	Provisionspflichtig	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Standard
	Zustand	teil/
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
	Boden	Fliesen, Laminat
	Gartennutzung	✓
	Gäste-WC	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine Gewerbeimmobilie mit Wohnnutzung in Augsburg-Haunstetten an.

Die Gewerbeimmobilie befindet sich in guter Lage mit sehr guter Anbindung.

Die massive Bauweise zeichnet sich durch die sinnvolle Aufteilung aus.

Das Bestandsgebäude mit 3 Etagen verfügt über eine vermietbare Fläche von:

- KG: ca. 166 m<sup>2</sup>
- EG: ca. 150 m<sup>2</sup>
- 1.OG: ca. 175 m<sup>2</sup>
- 2.OG: ca. 175 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche: ca. 666 m<sup>2</sup>

Die Zimmer befinden sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und werden funktionsfähig übergeben.

Aufenthaltsräume und Bäder mit Waschküche sind vorhanden.

Eine zusätzliche Frei- und Abstellfläche ist ebenso vorhanden.

Ebenso stehen Ihnen mehrere Außenstellplätze und Garagen zur Verfügung.

Nach Prüfung und Rücksprache ist ein Neubau-Anbau möglich. Hier können Sie weitere ca. 422 m<sup>2</sup> Lager-, Büro- und Wohnflächen erschaffen. Zusätzliche Kellerflächen wurden ebenfalls beantragt. Die Anfrage wird Seitens des Eigentümers eingereicht.

Nach Fertigstellung umfasst die Gewerbeimmobilie insgesamt ca. 922 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Wohnfläche samt Lagerflächen (ohne Keller).

Besichtigungstermine sind ab sofort möglich.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Dann senden Sie uns gerne eine Kontaktanfrage und wir vereinbaren mit Ihnen einen

Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Sie.

## Ausstattung

- mehrere Zimmer in verschiedenen Größen
- Freifläche im Außenbereich
- Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- 1. Obergeschoss
- 2. Obergeschoss
- Gemeinschaftsküchenraum vorhanden
- mehrere Bäder und WC`s
- gepflegter Zustand
- massivbauweise
- Öl-Zentralheizung
- 2-Fach Kunststofffenster
- Garagen- und Außenstellplätze vorhanden
- Fliesenboden, Laminatboden
- Waschküche vorhanden

## Lage

Die angebotene Gewerbefläche befindet sich in einer etablierten und äußerst verkehrsgünstigen Lage in Augsburg-Haunstetten. Diese Lage zeichnet sich durch ihre ausgezeichnete Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz aus.

#### Verkehrsanbindung:

Die Lage ermöglicht eine unmittelbare Anbindung an wichtige Hauptverkehrsstraßen und Autobahnen, was einen schnellen Zugang zu verschiedenen Teilen der Stadt und zu den umliegenden Städten und Regionen gewährleistet.

Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus- und Bahnstationen bietet zudem eine bequeme Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Kunden.

#### Umfeld:

In unmittelbarer Umgebung des Grundstücks finden sich eine Vielzahl von Unternehmen, Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistern, was auf eine aktive Wirtschafts- und Geschäftsumgebung hinweist.

Die Nähe zu Bildungseinrichtungen, Freizeitmöglichkeiten und Wohngebieten macht diese Lage auch für potenzielle Mitarbeiter und Kunden äußerst attraktiv.

#### Infrastruktur:

Die Region Haunstetten verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Versorgungseinrichtungen, Restaurants und Hotels, die die Bedürfnisse von Geschäftsleuten und Kunden abdecken.

Die Nähe zu Industrie- und Technologiezentren kann für Unternehmen aus verschiedenen Branchen von Vorteil sein.

Die genaue Adresse und weitere Details können bei Interesse an dieser Gewerbefläche auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden. Dieses Grundstück bietet ein hervorragendes Umfeld für Gewerbetreibende, die von einer erstklassigen Lage und exzellenten Verkehrsanbindungen profitieren möchten.

## Sonstiges

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- 3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

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

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

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

Wir weisen 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.

## Ihr Ansprechpartner

**Name** A. Katip

**Telefon** 0821 / 408 904 11

**Ort** 86150 Augsburg

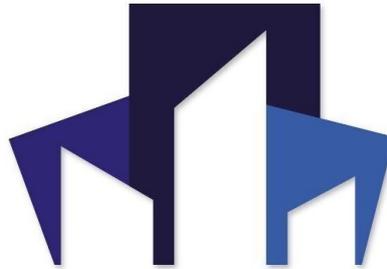
**E-Mail** [anfrage@katip-immobilien.de](mailto:anfrage@katip-immobilien.de)

**Homepage** <https://www.katip-immobilien.de>

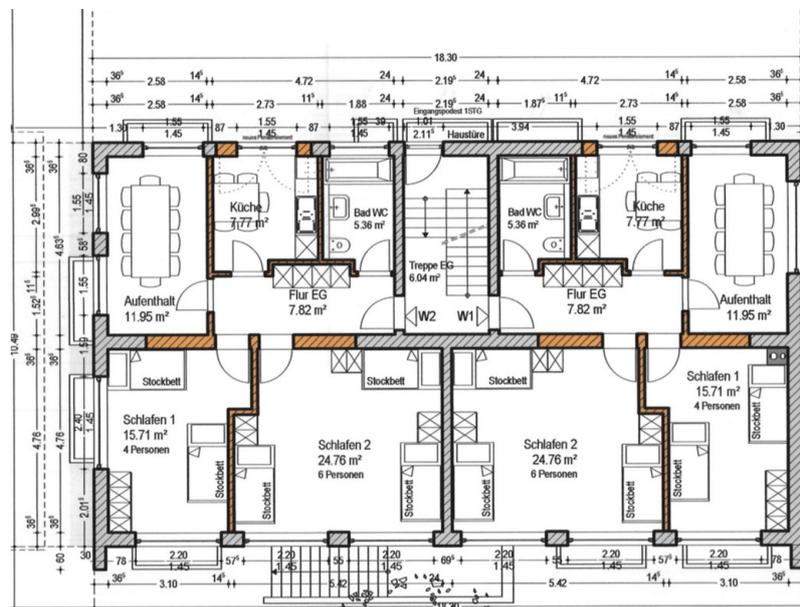
## Lage und Umgebung

86179 Augsburg - Augsburg - Augsburg - Süd - Haunstetten

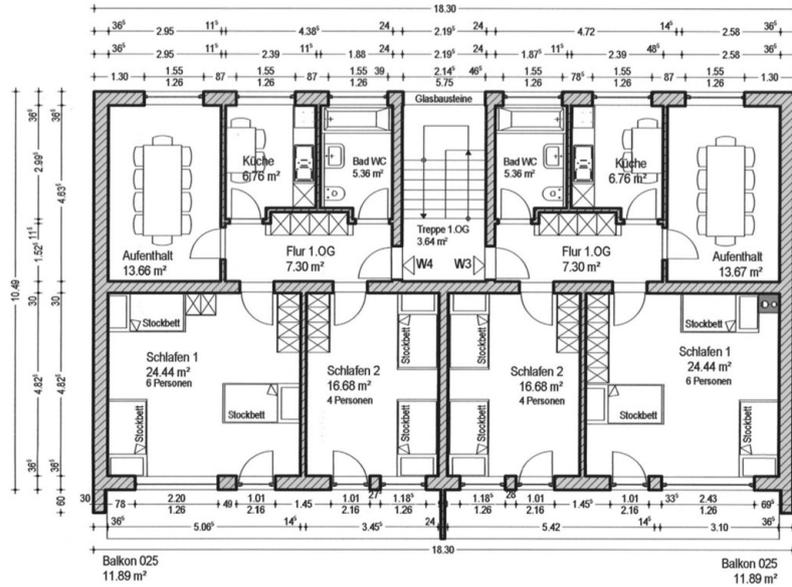




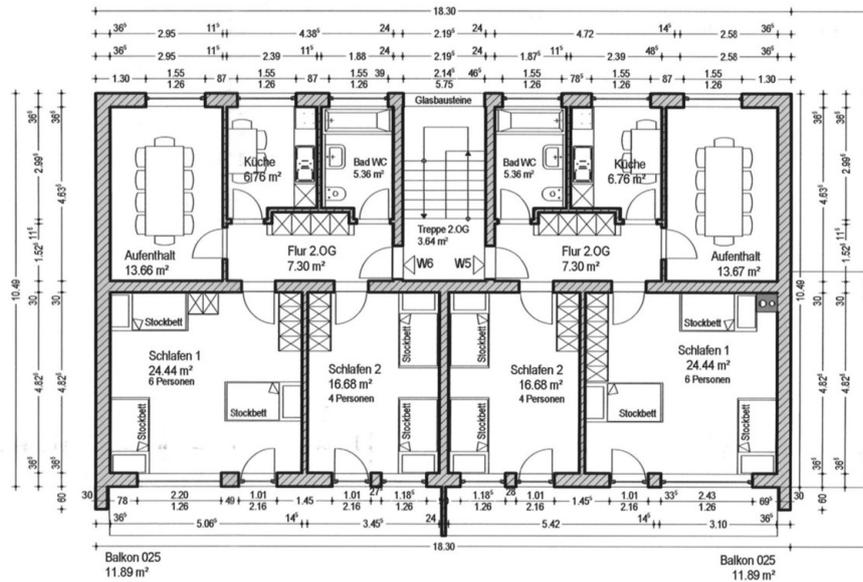
[www.katip-immobilien.de](http://www.katip-immobilien.de)



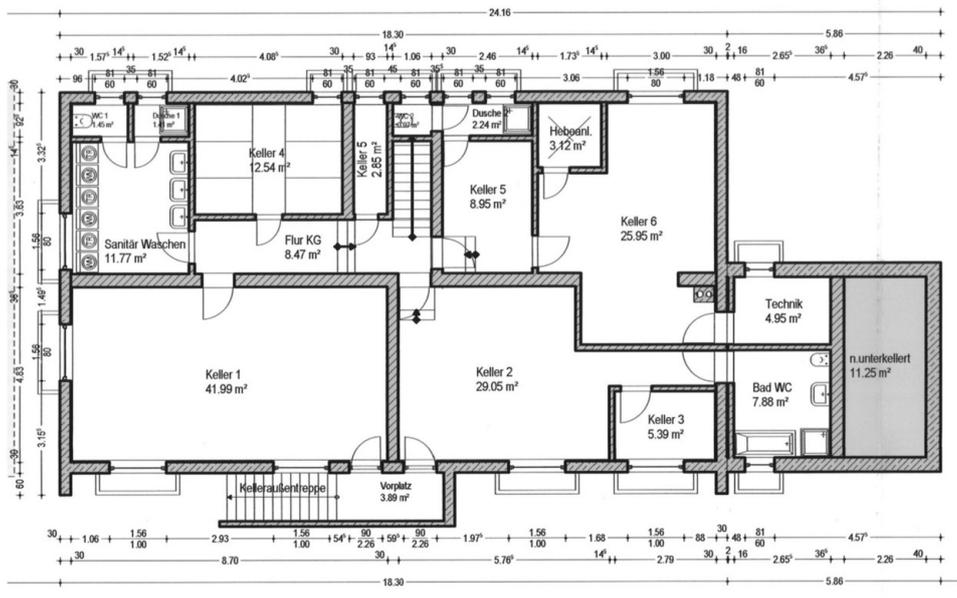
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Kellergeschoss