



---

I M M O B I L I E N

**Immobilien-Exposé**

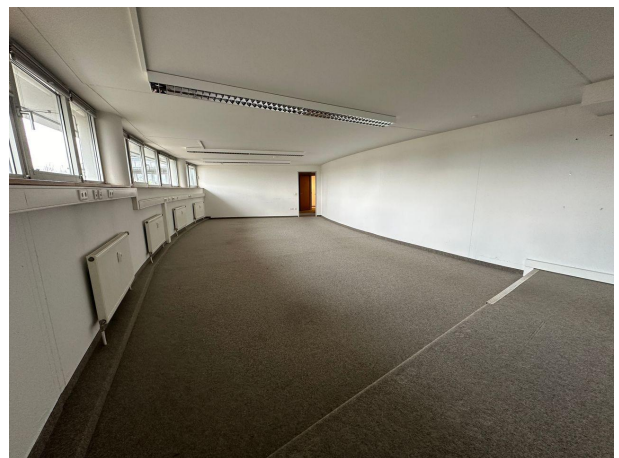
**Katip | gepflegte Bürofläche mit ca. 134  
m<sup>2</sup> in Lechhausen-Nähe A8 \*mit  
Stellplätze & provisionsfrei**

**Objekt-Nr.:**

**KATIP-2024-399**

## Büro/Praxis zur Miete

in 86167 Augsburg - Augsburg - Augsburg - Nord - Lechhausen



## Details

Provisionspflichtig

Barrierefrei

Abstellraum

Netzwerkverkabelung

Gäste-WC

Miete zzgl. NK

**Preis auf Anfrage**

Nebenkosten

**3 €**

Heizkosten in NK. enthalten

**Ja**

Provision inkl. USt.

**zzgl. USt.**

Gesamtfläche (ca.)

**134 m<sup>2</sup>**

Bürofläche (ca.)

**134 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Standard**

Etage

**1**

Anzahl Balkone

**1**

Zustand

**gepflegt**

Boden

**Fliesen, Teppich**

Fahrstuhl

**Personen**

## Beschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine gepflegte Bürofläche im Gewerbegebiet in Lechhausen-Augsburg an.

\*Provisionsfrei\*

Die Gewerbefläche mit überdachter Terrasse verfügt insgesamt über ca. 120 m<sup>2</sup>.

Sie ist nach Vereinbarung bezugsfertig und wird bei Wunsch im renovierten Zustand übergeben.

Es ist möglich individuelle Veränderungen auf Wunsch der neuen Mieter umzusetzen (Böden, Trockenwände etc.).

Die Immobilie befindet sich im 1. Obergeschoss und verfügt über 2 Personenaufzüge.

\*barrierefrei

Die Deckenhöhe in den Räumlichkeiten beläuft auf circa 2,38 m.

Es stehen Ihnen Büroräume in verschiedenen Größen für Ihre individuellen Bedürfnisse zur Verfügung.

Die Räume können wir für Sie ebenso je nach Wunsch verändern.

Die großzügige, überdachte Terrasse (mit Beleuchtung) bietet einen vielseitigen Außenbereich für geschäftliche Aktivitäten. Ein idealer Ort für Meetings, Veranstaltungen oder entspannte Pausen.

Ein Küchenanschluss für das Einbauen einer kleinen Mitarbeiter-Küche ist ebenfalls vorhanden.

Außerdem verfügt die Bürofläche über separate Toiletten für Damen und Herren.

Es stehen Ihnen zudem ausreichend Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter 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:

- gepflegter Zustand
- Büroräume in verschiedenen Größen
- ca. 134 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- wird im renovierten Zustand übergeben (bei Wunsch)
- individuell veränderbar (nach Rücksprache)
- provisionsfrei
- gute Raumaufteilung
- mit zwei Personenaufzügen
- Server vorhanden / LAN Verkabelung
- WC`s für Damen und Herren
- Teppichböden in den Büroräumen (nach Wunsch veränderbar)
- Fliesenboden in den Nasszellen
- mehrere Stellplätze direkt am Gebäude vorhanden (kostenfrei)

- Fernwärmeheizung
- mit überdachter Terrasse
- elektrischer Sonnenschutz (außenliegend)
- Alufenster (2-fach verglast)
- mit Panoramablick
- barrierefrei
- Archivräume vorhanden (können bei Bedarf mit angemietet werden)
- Serverraum
- CAT- Verkabelung
- Möglichkeit für Außenwerbung an der angrenzenden Straße
- sehr gute Erreichbarkeit aus allen Richtungen

## **Sonstiges**

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- Katip | gepflegte Bürofläche mit ca. 120 m<sup>2</sup> in Lechhausen-Nähe A8 \* 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.

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.

## Lage & Umgebung

86167 Augsburg - Augsburg - Augsburg - Nord - Lechhausen

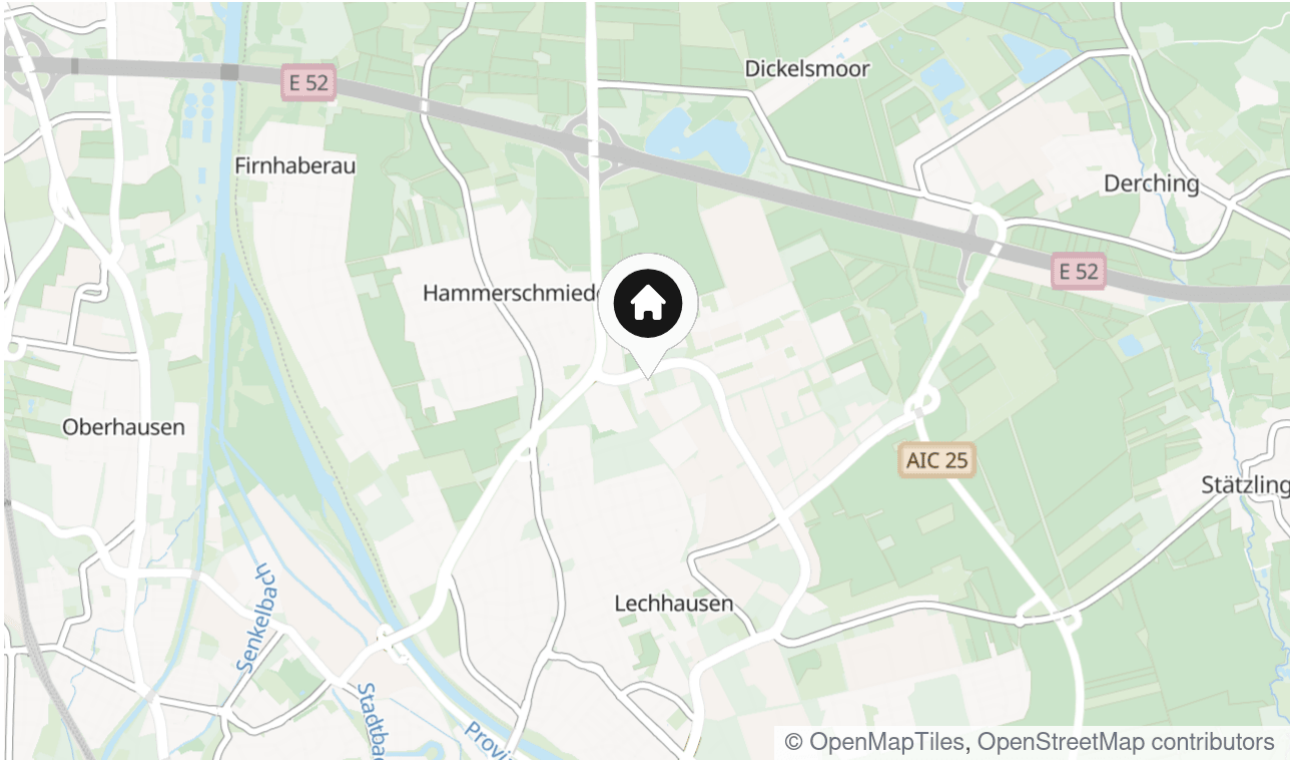
Das Objekt befindet sich in zentraler guter Lage in Lechhausen (Nähe Augsburger Allgemeine Zentrum). Die Bürofläche ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto leicht zu erreichen und bietet somit eine ideale Lage für Unternehmen, die eine zentrale Lage mit einer guten Anbindung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



Bürogebäude



Büroraum - individuell veränderbar





Großer Büroraum



Großer Büroraum



Weitere Büroräumlichkeiten



Weitere Büroräumlichkeiten



Weitere Büroräumlichkeiten



Weitere Büroräumlichkeiten



Bürobeispiel (renovierter Zustand)



Bürobeispiel (renovierter Zustand)



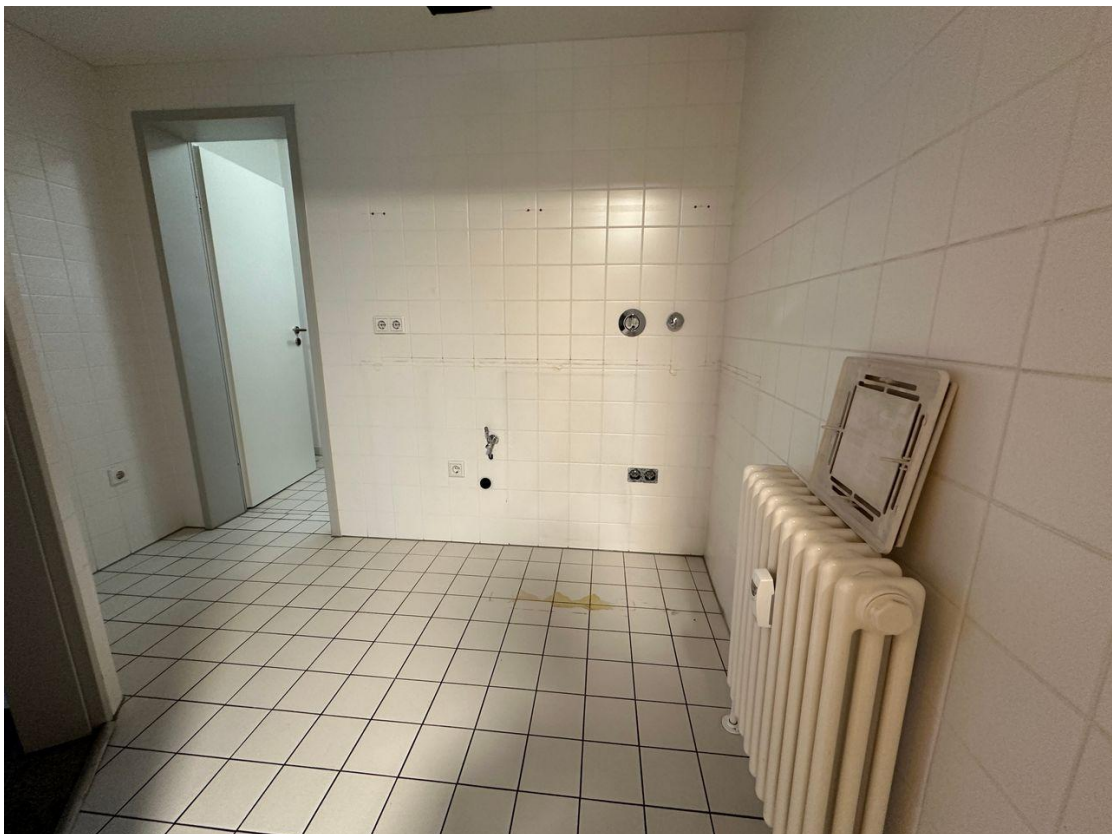
Bürobeispiel (renovierter Zustand)



Separate WC's



WC's



Küchenanschluss



Zugänge zu den Räumen



Überdachte Terrasse



Überdachte Terrasse



Treppenhaus





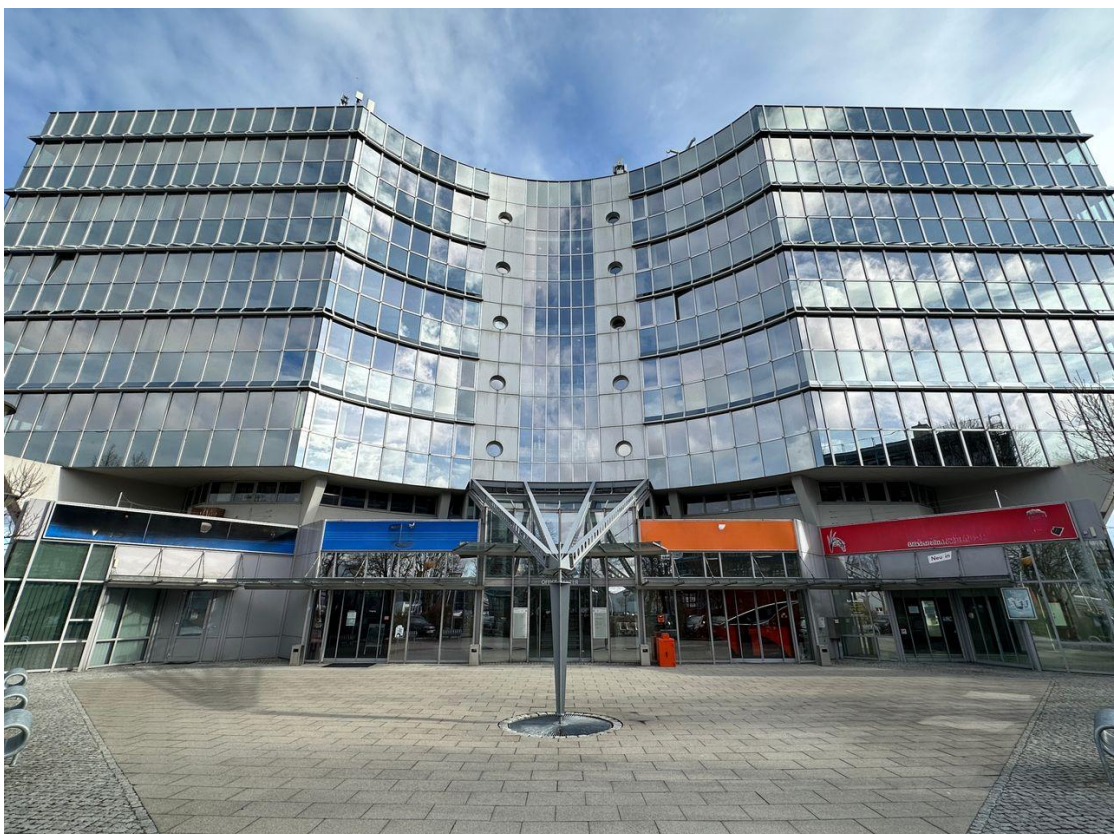
Treppenhaus



Treppenhaus und Bürozugänge



Vorderseite des Gebäudes



Vorderseite und Eingang des Gebäudes



Vorderseite des Gebäudes und Parkplätze



Vorderseite des Gebäudes und Parkplätze



cda01aa7-d97d-4250-9a0b-b601f6063993



Blick auf das Gebäude von Westen mit Parkplätzen



Blick - Hintereingang des Gebäudes



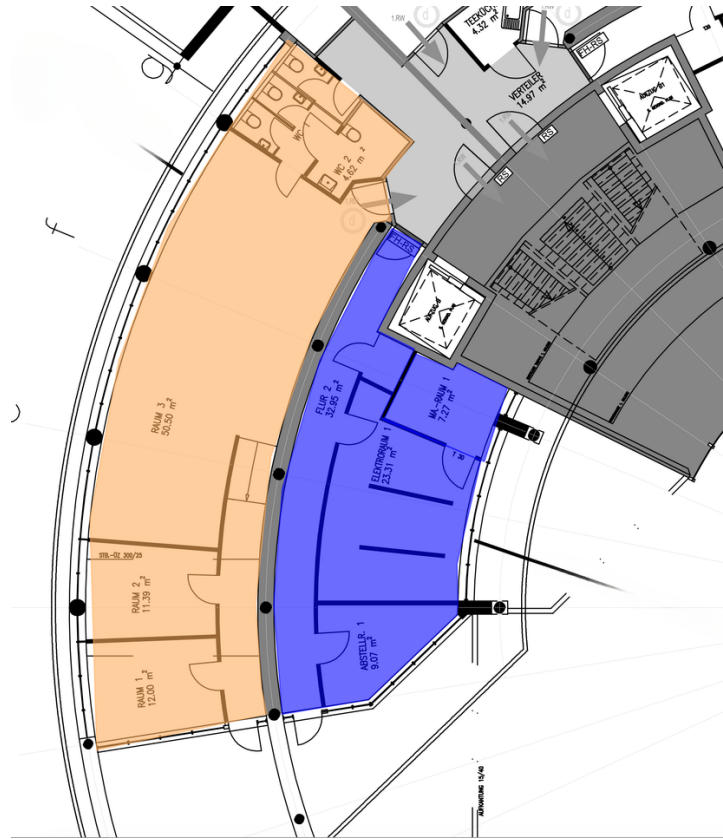
Südseite



Blick auf das Gebäude von Osten



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



Grundriss - 95 m<sup>2</sup>

## 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)

