



---

I M M O B I L I E N

**Immobilien-Exposé**

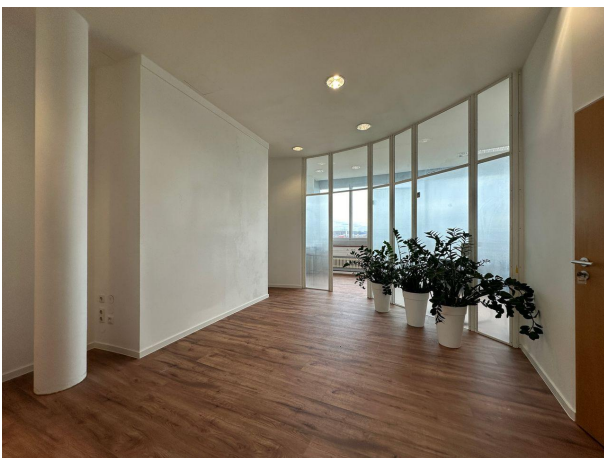
**Katip | \*Provisionsfrei\* Exklusive  
Büroflächen in Lechhausen \* mit vielen  
Extras**

**Objekt-Nr.:**

**KATIP-2024-404**

## 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 €**

Provision inkl. USt.

**zzgl. USt.**

Gesamtfläche (ca.)

**1.031 m<sup>2</sup>**

Bürofläche (ca.)

**1.031 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Standard**

Anzahl Etagen

**4**

Anzahl Balkone

**1**

Zustand

**gepflegt**

Küche

**Einbauküche**

Boden

**Fliesen, Teppich**

Fahrstuhl

**Personen**

## Beschreibung

Hier bieten wir Ihnen stillvolle Büro/Praxisflächen in Augsburg-Lechhausen an.

\*Provisionsfrei

\*Nähe A8

Die Gewerbefläche verfügt insgesamt über ca. 1.031 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf 4 Etagen.

Sie ist ab sofort oder nach Vereinbarung bezugsfertig und wird in einem gepflegten oder renovierten Zustand übergeben.

Alle weiteren Mieteinheiten sind ebenso ab sofort verfügbar, sodass auch eine kurzfristige Anmietung realisierbar ist.

Es ist möglich individuelle Veränderungen auf Wunsch der neuen Mieter umzusetzen.

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.

Objektdaten:

- Architektonisch exklusive Büroimmobilie
- Lichtdurchflutetes und attraktiv gestaltetes Bürogebäude
- mehrere Büroflächen verfügbar - von ca. 100 m<sup>2</sup> bis 1.031 m<sup>2</sup>
- Barrierefreier Zugang zu allen Gebäudeteilen (Personenaufzüge vorhanden)
- ausreichend Kfz-Stellplätze kostenfrei vorhanden

Ausstattung:

- Moderne Büroflächen mit hervorragender Flächeneffizienz
- Flexible Gestaltungsmöglichkeiten, von Open-Space bis Einzelbürolösungen
- Lichte Raumhöhe von 3,00 m
- Exzellente IT-Infrastruktur im gesamten Gebäude
- Natürliche Be- und Entlüftung in allen Büros und Teilbereichen
- Außen- und innenliegender elektrischer Sonnenschutz

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, in einer erstklassigen Büroimmobilie mit herausragender Ausstattung und flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten zu arbeiten.

Kontaktieren Sie uns jetzt, um weitere Informationen zu erhalten und eine Besichtigung zu vereinbaren.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diesen exklusiven Bürokomplex persönlich vorzustellen.

## **Ausstattung**

Folgende, hochwertige Ausstattungsmerkmale sind vorhanden:

- mehrere Büroflächen - von ca. 1.031 m<sup>2</sup>
- provisionsfrei
- Flächenaufteilung jeder Mieteinheit individuell anpassbar; Ausbau nach Mieterwunsch möglich
- Höchste Flexibilität - von Open-Space bis Einzelbürolösungen
- Optimale Flächeneffizienz in jeder Mieteinheit
- Natürliche Be- und Entlüftung durch offenbare Fenster in jedem Büro

- Ausreichend Außenstellplätze und Fahrradstellplätze am Gebäude vorhanden \*kostenfrei
- sehr gute Raumaufteilung
- mit Küche
- Küchenanschlüsse sind vorhanden
- separate Toiletten für Damen und Herren
- Böden nach Wunsch möglich (Vinyl, Teppich etc.)
- Fliesenboden in den Nasszellen
- E-Anschlüsse möglich
- Gasheizung / Fernwärme
- elektrischer Sonnenschutz (innenliegend)
- Alufenster (2-fach verglast)
- mit Panoramablick
- mit zwei Personenaufzügen
- barrierefrei
- 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

#### Basiskonditionen:

- Flächenausbau nach Mieterwunsch
- Grundmiete ab 8,50 EUR/m<sup>2</sup> (abhängig von Mietzeit und Ausbauwünschen)
- Betriebskosten derzeit ca. 3,00 EUR/m<sup>2</sup>- mit Büromöbel (bei Bedarf)

Diese Büroeinheiten bieten Ihnen erstklassige Flexibilität, moderne Ausstattung und optimale Arbeitsbedingungen.

Kontaktieren Sie uns jetzt, um weitere Informationen zu erhalten und Ihre individuellen Bedürfnisse zu besprechen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen maßgeschneiderte Lösungen für Ihre Büroanforderungen zu bieten.- Bürofläche

### **Sonstiges**

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich

Katip | \*Provisionsfrei\* Exklusive Büroflächen in Lechhausen \* mit vielen Extras

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

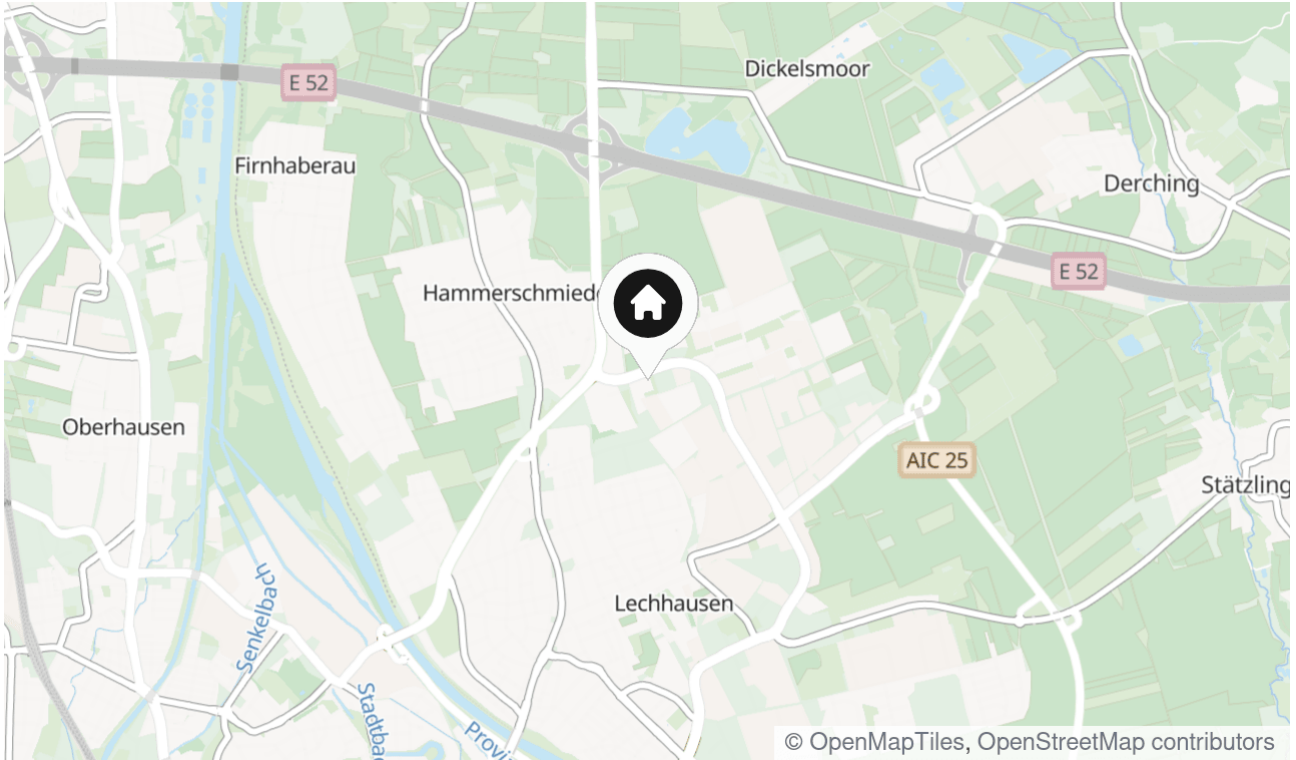
Das Objekt befindet sich in zentraler guter Lage in Lechhausen (Nähe Augsburger Allgemeine Zentrum). Die Bürofläche ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto leicht zu erreichen und bietet somit eine ideale Lage für Unternehmen, die eine zentrale Lage mit einer guten Anbindung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

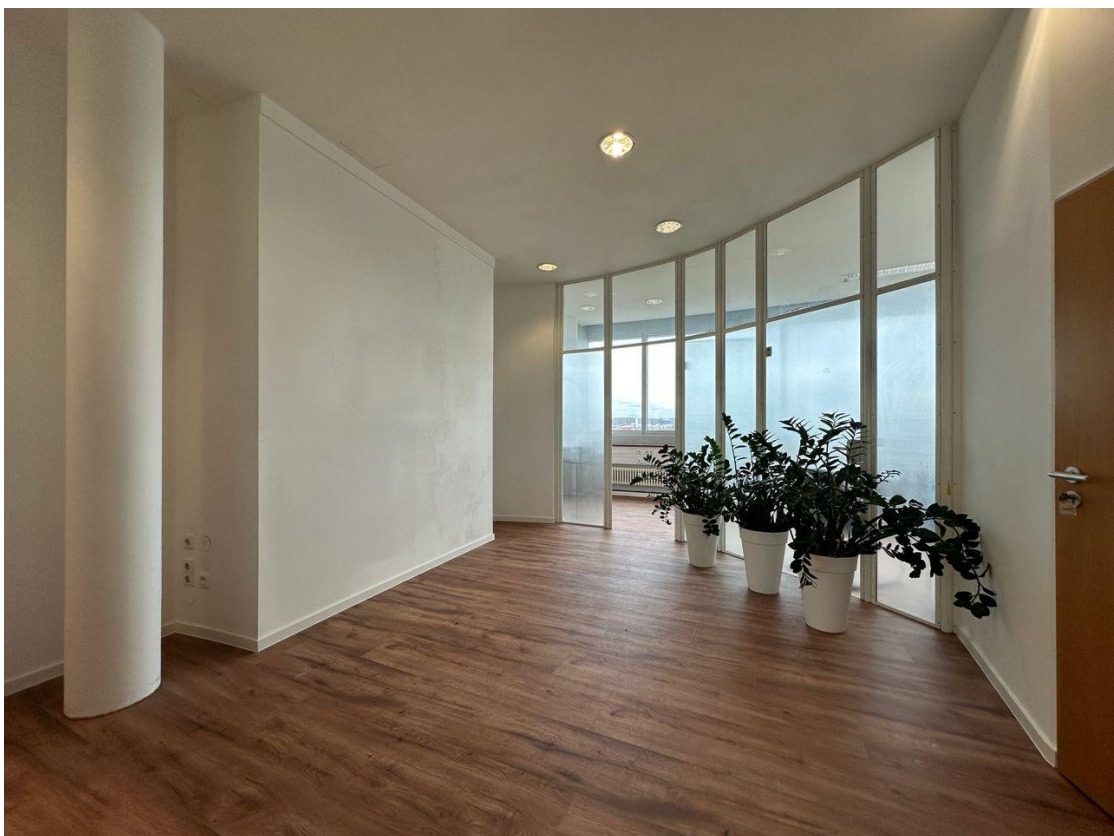


Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie





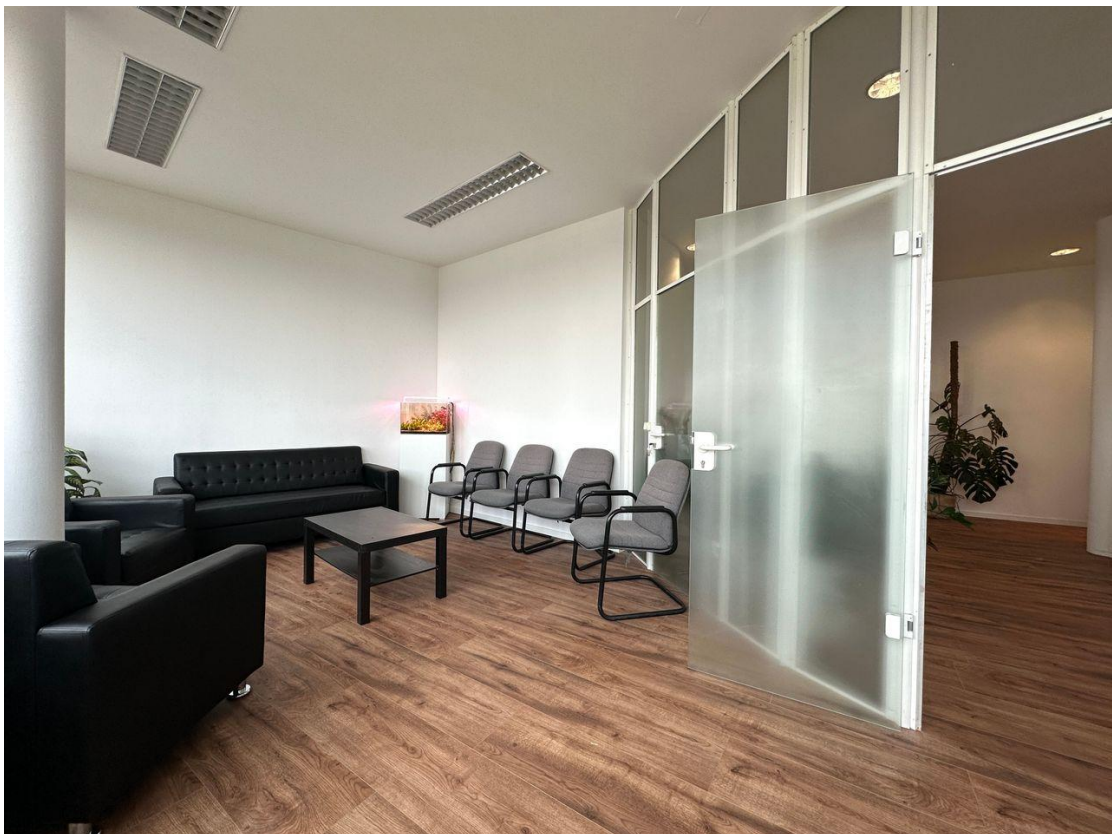
Außenansicht des Bürogebäudes



Renovierungsbeispiel



Renovierungsbeispiel



Renovierungsbeispiel



Büroansicht (renoviert)



Büroraum - Ansicht 3



Büro



Büro



Büro



Großzügige Büroräumlichkeiten



Großzügige Büroräumlichkeiten



Großzügige Büroräumlichkeiten



Büroansicht



Büro mit Trennwand



Aktenraum



WC-Ansicht





Toiletten



Eingangsfoyer Ansicht 2



Treppenhaus und Aufzüge



Aufzug



Zahlreiche Stellplätze



Büroeingang



Hinterer Stellplätze



Aussicht



Sitz- und Pausengelegenheiten



[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)

