



Immobilienexposé  
**Katip | Einzigartige Gewerbefläche für Café  
oder Bäckerei in Augsburgs nachhaltigstem  
Wohnprojekt**


Objekt-Nr.:  
KATIP-2024-621




## Gastgewerbe/Hotel zur Miete


Katip | Einzigartige Gewerbefläche für Café oder Bäckerei in Augsburgs nachhaltigstem Wohnprojekt

**Kaltmiete**  
5.359,20 €

 22,46 m<sup>2</sup>  201,80 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.) Gesamtfläche (ca.)

 1959  
Baujahr

 1  
Schlafzimmer

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaltmiete	5.359,20 €
	Nebenkosten	739,20 €
	Heizkosten	in Nebenkosten enthalten
	Warmmiete	6.098,40 €
<b>Mieterprovision</b>	2,38 Nettokaltmieten inkl. 19 %	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	KATIP-2024-621	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzmiete (Tiefgarage)	150 €
	Tiefgaragenstellplätze	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	22,46 m <sup>2</sup>
	Gesamtfläche (ca.)	201,80 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Schlafzimmer	1
	Anzahl Badezimmer	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	01.06.2024

	Modernisierungen	2024
	Provisionspflichtig	✓
	Barrierefrei	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Luxus
	Baujahr	1959
<b>Ausstattungsdetails</b>	Boden	Fliesen
	Fahrstuhl	Personen
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Fußbodenheizung

## Beschreibung

Im Herzen von Augsburg, in dem neu entstandenen Wohnprojekt Leonsheart, bieten wir eine exklusive Gewerbefläche von 201,8 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss an. Leonsheart steht nicht nur für modernes Wohnen, sondern auch für ein Statement in Sachen Nachhaltigkeit und Energieeffizienz.

Technische Ausstattung:

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregler
- Dreifachverglaste, lichtdurchflutete Fenster
- Gegensprechanlage mit Videokamera
- Energieeffiziente Heizungsanlage
- Aufzugsanlage für barrierefreien Zugang

- Einladendes Foyer für einen positiven ersten Eindruck
- Alle nötigen Anschlüsse für eine Café- oder Bäckereiküche vorhanden
- Möglichkeit zur Einrichtung der Küche nach Absprache
- Gastronomiegerechter Fettabscheider für einen reibungslosen Betrieb

Innenausstattung:

- Flexible Gestaltungsmöglichkeiten
- Option zur Integration einer modernen Einbauküche
- Hochwertige Sanitäreanlagen

Verfügbarkeit und Konditionen:

- Verfügbar ab Juni 2024
- Staffelmietvertrag mit einer Mindestmietdauer von 2 Jahren

Über Leonsheart:

Leonsheart verkörpert zeitgemäße Architektur, exquisite Einrichtung und einen starken Fokus auf Nachhaltigkeit. Das energieeffiziente Gebäude bietet nicht nur den Bewohnern, sondern auch Geschäftspartnern und Kunden ein modernes und komfortables Umfeld.

Nutzen Sie diese einmalige Chance, um Ihr Café oder Ihre Bäckerei in einem der modernsten und nachhaltigsten Wohnprojekte in Augsburg zu eröffnen und werden Sie Teil der Leonsheart Gemeinschaft.

Für weitere Informationen und Besichtigungen kontaktieren Sie uns bitte über die Kontaktanfrage.

## Ausstattung

- Exklusive Gewerbefläche
- Küche: alle notwendigen Anschlüsse sind vorhanden
- ein Fettabscheider ist installiert
- Erstklassige Sanitärausstattung
- Edler Designboden in Vinyl mit Fischgrät-Muster
- Fußbodenheizung mit individueller Raumtemperaturregelung
- Dreifachverglaste, lichtdurchflutete Fenster, teilweise bodentief
- Gegensprechanlage mit Videokamerafunktion
- Energieeffiziente Heizanlage
- Aufzug, der alle Etagen bedient
- Eindrucksvolles Foyer für einen repräsentativen Empfang
- Tiefgaragenstellplatz
- Verfügbar ab Juni 2024 (Staffelmietvertrag mit einer Mindestmietdauer von 2 Jahren)

## Lage

Die Gewerbefläche befindet sich im pulsierenden Herzen von Augsburg, eingebettet in das neu entstandene und hochmoderne Wohnprojekt Leonsheart. Diese erstklassige Lage bietet eine ideale Kombination aus urbanem Leben und entspannter Wohnatmosphäre.

Mit nur 140 Metern Entfernung zur nächsten Bushaltestelle ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr hervorragend.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohn- und Geschäftsbebauung aus, wodurch eine hohe Frequenz an potenziellen Kunden gewährleistet ist. Durch die Nähe zu Wohnungen unterschiedlicher Größen und Ausstattungen in Leonsheart wird ein vielfältiges

Publikum angesprochen, von Einzelpersonen über Paare bis hin zu Familien.

Insgesamt bietet die Lage der Gewerbefläche in Leonsheart beste Voraussetzungen für den Erfolg Ihres Restaurants, eingebettet in eine moderne und lebendige Umgebung.

## Sonstiges

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- Die Maklerprovision in Höhe von 2,38 Nettokaltmieten inkl. 19 % MwSt. ist fällig mit Abschluss eines Mietvertrages.

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

<b>Name</b>	A. Katip
<b>Telefon</b>	0821 / 408 904 11
<b>Ort</b>	86150 Augsburg
<b>E-Mail</b>	<a href="mailto:anfrage@katip-immobilien.de">anfrage@katip-immobilien.de</a>
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.katip-immobilien.de">https://www.katip-immobilien.de</a>



## Lage und Umgebung

86152 Augsburg - Augsburg - Augsburg - Innenstadt





Leonsheart



Lage



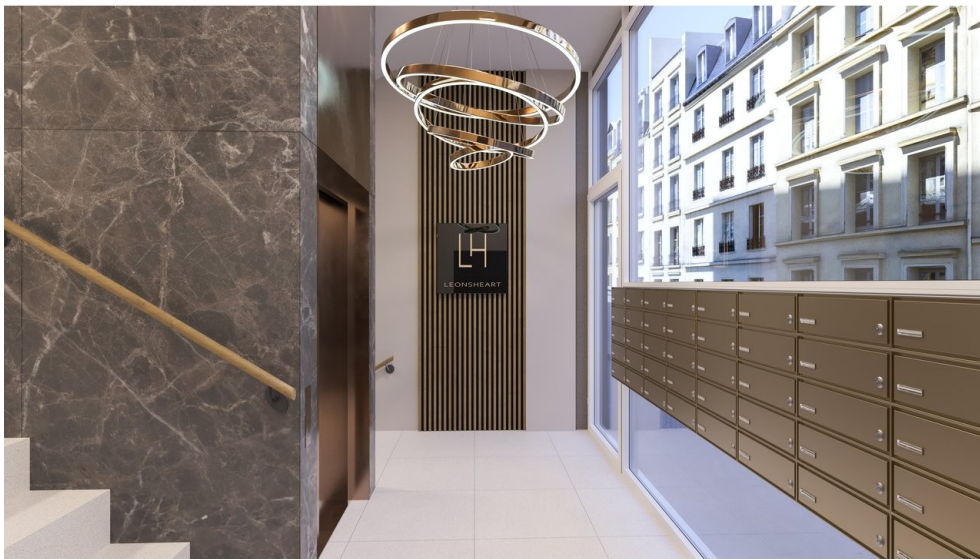
Leonsheart



Leonsheart



Eingangsbereich Außen



Eingangsbereich EG



Treppenaufgang 2OG



Darstellung in der Visualisierung



Darstellung in der Visualisierung



Darstellung in der Visualisierung



Darstellung in der Visualisierung



Darstellung in der Visualisierung

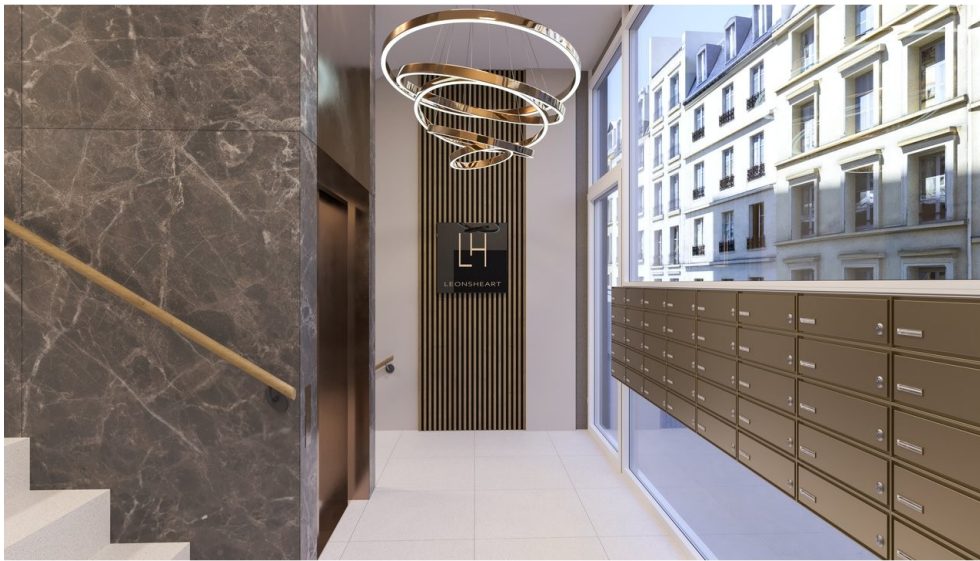


Eingangsbereich Außen mit Menschen



Eingangsbereich Außen





Eingangsbereich EG



Microapartment Bad inkl. Fliesenrückwand



Microapartment Rend 1



Microapartment Rend 2



Microapartment RendV3 Ausklappfunktion



Microapartment RendV3