



I M M O B I L I E N

Immobilien-Exposé

**Katip | Sanierte, moderne 218 m² Büro-/
Praxisfläche mit Stellplätze**

Objekt-Nr.:

KATIP-2025-69



Büro/Praxis zur Miete

in 86167 Augsburg

Details

Barrierefrei

Miete zzgl. NK

2.289 €

Zimmer

7

Bürofläche (ca.)

218 m²

Kategorie

Standard

Etage

4

Zustand

voll saniert

Boden

Fliesen

Fahrstuhl

Personen

Beschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine neu renovierte Bürofläche auf ca. 218 m² im Gewerbegebiet in Lechhausen-Augsburg Nähe der Autobahn A8 an.

Provisionsfrei

Sie ist ab sofort bezugsfertig oder nach Vereinbarung.

Die Immobilie befindet sich im 4. Obergeschoss und verfügt über 2 Personenaufzüge.

Die sieben Büroräume, drei WC´s und Teeküche haben eine gute Raumaufteilung.

Das Gebäude verfügt über einen repräsentativen Haupteingang, sowie einem separaten Hintereingang.

Die barrierefreie Immobilie ermöglicht individuelle Anpassungen nach Ihren Vorstellungen – sei es bei Trockenwänden oder anderen Veränderungen. Zudem stehen Ihnen verschiedene Bürogrößen zur Verfügung, die flexibel gestaltet werden können (nach Absprache).

Die Böden wurden in den letzten 2 Jahren vollständig gegen hochwertige Vinyl-Böden getauscht.

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.

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

Die Räumlichkeiten sind komplett mit LAN-Verkabelung ausgestattet und bieten einen Serverraum sowie Archivräume, die bei Bedarf mit angemietet werden können.

Für Komfort sorgen eine Gasheizung bzw. Fernwärme, ein elektrischer außenliegender Sonnenschutz, zwei Personenaufzüge, sowie eine barrierefreie Ausstattung.

Mehrere kostenfreie Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter befinden sich direkt am Gebäude.

Die Bürofläche bietet zudem einen beeindruckenden Panoramablick.

Glasfaseranschluss ist möglich und eine CAT-Verkabelung ist bereits vorhanden. Es besteht die Möglichkeit, Außenwerbung an der angrenzenden Straße zu platzieren.

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. 218 m² Büro/Praxisfläche
- provisionsfrei
- 4. Etage
- 7-Zimmer
- moderner & renovierter Zustand
- Server vorhanden / LAN Verkabelung
- hohe Internetleistung im Bürogebäude gegeben
- sehr gute Raumaufteilung

- mit kleiner Küche (veränderbar)
- mit Abstellraum
- drei Toiletten vorhanden
- neue Böden in den Büroräumen
- Fliesenboden in den Nasszellen
- mehrere Stellplätze direkt am Gebäude vorhanden (kostenfrei)
- Gasheizung / Fernwärme
- außenliegender, elektrischer Sonnenschutz
- mit Panoramablick
- mit zwei Personenaufzüge
- barrierefrei
- CAT-Verkabelung
- Glasfaser möglich
- Möglichkeit für Außenwerbung an der angrenzenden Straße
- Archivräume vorhanden (können bei Bedarf mit angemietet werden)
- individuell veränderbar (nach Rücksprache)

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

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 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

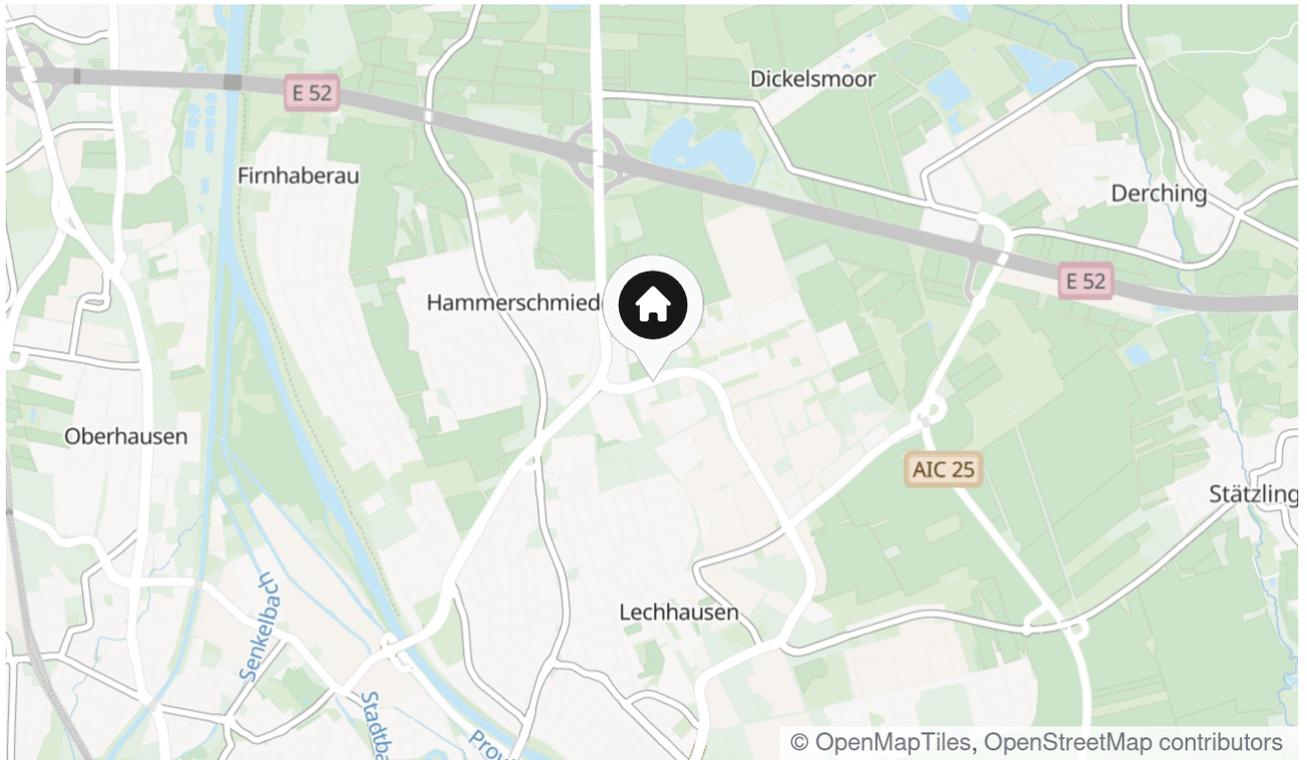
Das Objekt befindet sich in zentraler guter Lage in Lechhausen (Nähe Augsburger Allgemeine Zentrum). Die Bürofläche ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto leicht zu erreichen und bietet somit eine ideale Lage für Unternehmen, die eine zentrale Lage mit einer guten Anbindung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

Kontakt

Katip Immobilien GmbH

Konrad-Adenauer-Allee 21

86150 Augsburg

Telefon: 0821 / 408 904 11

E-Mail: anfrage@katip-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Herr A. Katip

Impressum

www.katip-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.katip-immobilien.de

