



---

I M M O B I L I E N

**Immobilien-Exposé**

# **Katip | Der Innovationsbogen**

**Objekt-Nr.:**

**KATIP-2025-83**

## Büro/Praxis zur Miete

in 86199 Augsburg



## Details

Barrierefrei

Gäste-WC

Miete zzgl. NK

**Preis auf Anfrage**

Bürofläche (ca.)

**561,36 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Gehoben**

Etage

**2**

Anzahl Etagen

**6**

Anzahl Stellplätze

**222**

Tiefgaragenstellplätze

**222**

Zustand

**neuwertig**

Unterkellert

**Ja**

Fahrstuhl

**Personen**

## Beschreibung

Wir präsentieren Ihnen eine außergewöhnliche Gewerbeimmobilie im Augsburger Innovationspark, die eine perfekte Symbiose aus beeindruckendem Design, Funktionalität und Nachhaltigkeit verkörpert.

Ein herausragendes Bürogebäude gestaltet von Star-Architekt Hadi Teherani, das als Landmarke in der Stadt erstrahlt. Dieses beeindruckende Bauwerk wird zudem mit einem begehrten LEED Platinum Zertifikat für höchste Nachhaltigkeitsstandards ausgezeichnet.

Der Innovationsbogen erstreckt sich über insgesamt ca. 15.226 m<sup>2</sup> und ist auf 6 Etagen verteilt mit 3 eigenen, repräsentativen Eingangsbereichen. Jede Mieteinheit überzeugt durch optimale Flächeneffizienz.

Die hier angebotene Fläche verfügt über ca. 561,36 m<sup>2</sup>.

Die Gewerbefläche ist nach Vereinbarung bezugsfertig und provisionsfrei.

Wir bieten gestaffelte Preise pro Geschoss, um Ihren Bedürfnissen gerecht zu werden und gleichzeitig die außergewöhnliche Qualität dieser Räumlichkeiten widerzuspiegeln.

Was diese Gewerbeimmobilie wirklich einzigartig macht, sind die vielfältigen Möglichkeiten zur Gestaltung der Büroräume und der Arbeitsumgebung.

Die Grundrissgestaltung ist äußerst flexibel, sodass Unternehmen unterschiedlicher Größen und Branchen hier ihre individuellen Bedürfnisse optimal umsetzen können.

Ob offene Großraumbüros, kreative Co-Working-Bereiche oder klassische Einzelbüros – die Räumlichkeiten können nach den Wünschen der Mieter angepasst werden. Der Mietzins wird je nach baulicher Veränderung und Mietlaufzeit angepasst.

Große Fensterfronten sorgen ebenfalls für eine helle und einladende Atmosphäre, die das Arbeitsumfeld positiv beeinflusst.

Mit insgesamt drei repräsentativen Zugängen, begleitet von vier Aufzügen, wird ein bequemer Zugang zu jedem Bereich des Gebäudes gewährleistet.

Das nachhaltige Konzept spiegelt sich in den Außenanlagen wider, die eine Wohlfühlatmosphäre schaffen. Ein begrüntes Dach, ausgestattet mit einer Photovoltaik-Anlage, demonstriert das Engagement für erneuerbare Energiequellen. Die Verwendung von hochwertigen Materialien sowohl im Innen- als auch im Außenbereich unterstreicht den gehobenen Charakter dieser Immobilie.

Nicht nur das Hauptgebäude mit seiner modernen und einzigartigen Fassade mit Landmark-Charakter, sondern auch die umliegenden Nachbargebäude präsentieren sich als moderne und innovative Einheiten. Dieses Gesamtbild eines fortschrittlichen, zukunftsorientierten Standorts schafft eine inspirierende Atmosphäre, die Kreativität und Leistungsbereitschaft fördert.

Die Highlights der Immobilie für Sie zur Übersicht:

- Hochwertige Ausstattung für höchsten Arbeitskomfort und Ästhetik.
- Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten der Büroräume für individuelle Bedürfnisse (z.B. Zellenbüro, Open Space, Modern Work, etc.)
- Elegante Eingänge: Drei beeindruckende Zugänge führen in die luxuriöse Innenausstattung dieses Bürohauses, die ausschließlich aus hochwertigsten Materialien gefertigt wurde.

- Nachhaltigkeit: Das Gebäude setzt Maßstäbe in Ressourceneffizienz und nachhaltiger Energie dank innovativer Haustechnik, umweltfreundlicher Konzepte und dem LEED Platinum Zertifikat.
- Moderne Technologie: High-Speed-Internet von mehreren Anbietern ist inbegriffen, um Ihnen den Zugang zu modernsten Anwendungen und reibungsloser Kommunikation zu ermöglichen.
- idyllische Umgebung: Ansprechende Außenanlagen und der malerische Blick ins Grüne schaffen eine inspirierende Arbeitsumgebung, die zum Verweilen und kreativen Denken einlädt.

Ihre Gelegenheit:

Wir bieten Ihnen mehr als nur Büroräume – wir bieten eine Plattform für Vernetzung und Synergieeffekte. Durch gezielte Fokussierung auf innovative Branchen streben wir an, ein dynamisches Umfeld zu schaffen, in dem Ideen fließen und Partnerschaften gedeihen.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und eine Besichtigung zu vereinbaren. Verpassen Sie nicht die Chance, Teil dieses architektonischen Meisterwerks zu werden und Ihr Unternehmen in eine Zukunft voller Erfolg und Innovation zu führen.

Wir freuen uns auf Sie.

## **Ausstattung**

Gemeinsam mit uns gestalten Sie Ihren individuellen Grundriss. Die flexible Gestaltung des Fassadenrasters und die variierbare Gebäudetiefe ermöglichen jede gewünschte Arbeitsweise.

Mit großzügigen lichten Geschosshöhen von 3 Metern bieten wir Ihnen Raum für inspirierendes Denken. Der Hohlraumboden gewährleistet gleichzeitig höchste Flexibilität für Ihre Arbeitsgruppen.

Ein angenehmes Raumklima ist dank innovativer Heiz-Kühlsegel, kombiniert mit Fernwärme, einer effizienten Lüftungsanlage und öffnenbaren Fenstern, für jeden Mitarbeiter gewährleistet. Die integrierte Photovoltaikanlage unterstützt zudem den Stromverbrauch in den Gemeinschaftsbereichen.

Jede Mieteinheit verfügt über eine exklusive, begrünte Terrassenfläche, die nicht nur einen herrlichen Ausblick bietet, sondern auch individuelle Freiräume schafft, um die Umgebung zu genießen.

In der großzügigen Tiefgarage mit 222 Stellplätzen stehen etwa 70 E-Ladestationen zur Verfügung, und eine eigene Zufahrt für über 200 Fahrräder fördert eine moderne, nachhaltige Mobilität, die nahtlos ins Gebäude integriert ist.

Für Sie zur Übersicht:

- Neubau
- individuell veränderbar (je nach Wunsch)
- Gesamtfläche mit ca. 15.226 m<sup>2</sup>
- hier angebotene Fläche: 561,36 m<sup>2</sup>
- provisionsfrei
- 3 repräsentative Zugänge mit 4 Aufzügen
- Büros mit verschiedenen Größen
- Separierte Anfahrzone für oberirdische Besucherstellplätze
- 222 Stellplätze in der Tiefgarage verfügbar (ca. 70 E-Ladestationen vorhanden)
- 223 Fahrradstellplätze mit separater Anfahrtszone und Duscmöglichkeit inkl. Umkleiden im UG
- Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten der Büroräume für individuelle Bedürfnisse
- Helle und freundliche Atmosphäre dank großflächiger Fensterfronten
- moderne und einzigartige Fassade
- exklusive, begrünte Terrassenflächen an Ost- und Westseite
- Cafeteria im Erdgeschoss
- 4,25 m Deckenhöhe
- Fensterfassade mit Fensterflügel
- Innenliegender Sonnenschutz- bzw. Blendschutz in jeder Mieteinheit
- Lüftungsanlage und öffentbare Fenster in jedem Büro
- Glasfaseranschlüsse mehrerer Anbieter im Gebäude
- Photovoltaik-Anlage zur teilweisen Produktion des eigenen Strombedarfs aus Solarenergie
- Innovative Heiz- und Kühlsegele über Grundwasserbrunnen und Fernwärme
- Nachhaltigkeit: LEED Platinum Core & Shell angestrebt
- uvm.

## **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

86199 Augsburg

Willkommen zum Eingang des Innovationsparks im südlichen Augsburg, strategisch gegenüber der WWK-Arena und unmittelbar an der B17 gelegen, Ausfahrt Haunstetten - einer aufstrebenden Region für Technologie und Forschung.

Die Lage zeichnet sich durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur aus, und sie öffnet Ihnen das Tor zu einem Mobilitätskonzept der nächsten Generation – eine moderne Herangehensweise, die Ihre Mitarbeiter zweifellos begeistern wird.

Diese einzigartige Gewerbeimmobilie bietet nicht nur vielfältige Büroräumlichkeiten, sondern auch eine einzigartige Gelegenheit, in einer florierenden Geschäftsumgebung Fuß zu fassen. Sie vereint ideale Verkehrsanbindung, erstklassige Einkaufsmöglichkeiten, Technologiezentren und eine repräsentative Gestaltung zu einem perfekten Standort für modernes Arbeiten.

Die Immobilie zeichnet sich durch ihre unmittelbare Nähe zur Autobahn aus, was eine optimale Erreichbarkeit und schnelle Anbindung an regionale und überregionale Märkte gewährleistet. Über die unmittelbar angrenzende Bundesstraße B17 erreichen Sie in circa 10 Minuten Fahrzeit im Norden Augsburgs die Anschlüsse der Autobahn A8 Richtung München und Stuttgart. Des Weiteren erreichen Sie die Anschlussstelle der A96 in circa 20 Minuten Fahrzeit. Der Augsburger Hauptbahnhof sowie der Königsplatz sind bequem mit der Straßenbahnlinie 6 innerhalb von 20 Minuten zu erreichen.

Darüber hinaus gibt es ca. 222 Kfz-Stellplätze mit ca. 70 E-Ladestationen für Ihre Mitarbeiter und Kunden in der eigenen Tiefgarage, sowie eine separierte Anfahrtszone für oberirdische Besucherstellplätze. Die gute Erreichbarkeit der Büroflächen macht es einfach, sich zu vernetzen und Ihr Geschäft zu erweitern.

Mit insgesamt 223 großzügig bemessenen Fahrradstellplätzen (inkl. Duschmöglichkeiten und Umkleiden im UG), die über eine eigene dedizierte Anfahrtszone erreichbar sind, unterstreicht die Immobilie ihr Engagement für umweltbewusste Transportmöglichkeiten. Die große Anzahl an Fahrradstellplätzen bietet nicht nur Ihren Mitarbeitern eine bequeme Möglichkeit, zur Arbeit zu kommen, sondern ermutigt auch Kunden dazu, Ihr Geschäft auf umweltfreundliche Weise zu besuchen und unterstreicht die moderne, zukunftsorientierte Ausrichtung dieser Gewerbeimmobilie.

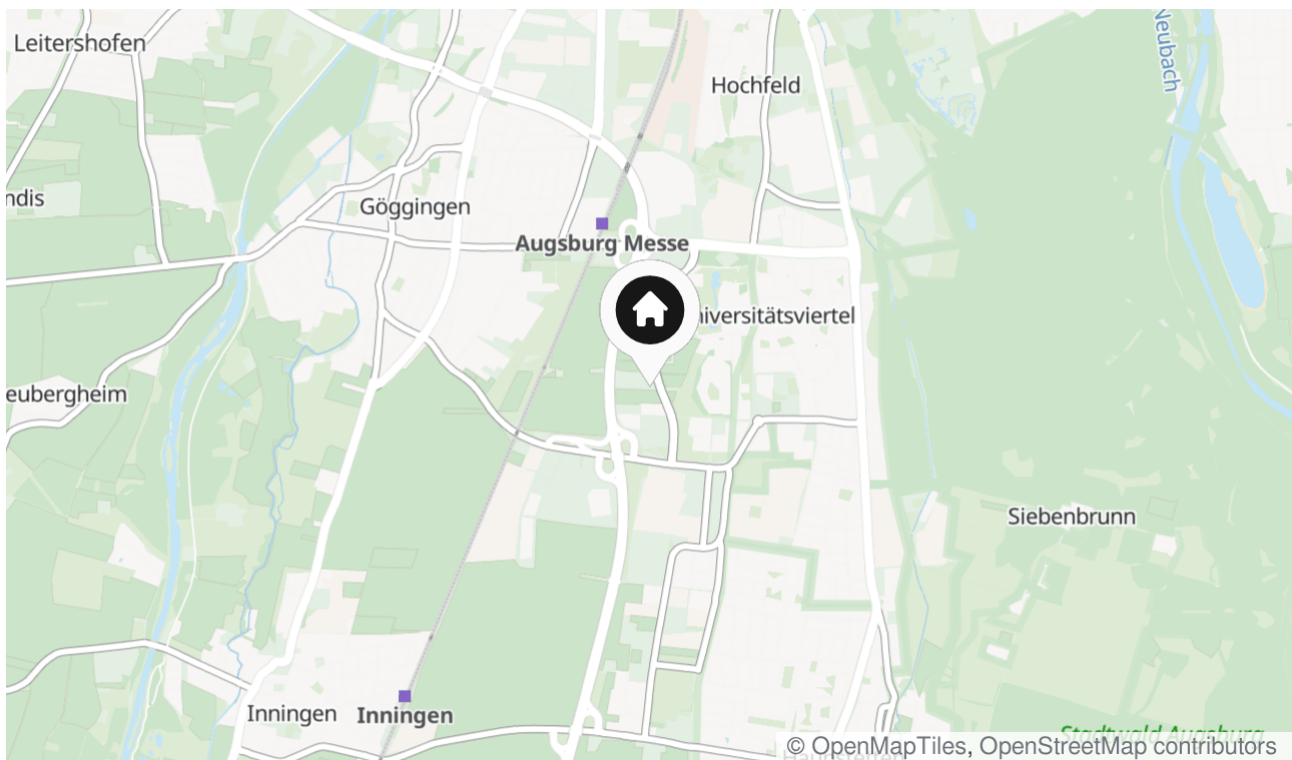


In unmittelbarer Umgebung befindet sich die Universität Augsburg, wodurch eine Vielfalt an Supermärkten, Kantinen, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten in direkter Umgebung vorhanden ist, die die Versorgung Ihres Teams und Ihrer Kunden mühelos sichert.

Direkt in der Nachbarschaft befindet sich zudem eine moderne Kindertagesstätte, die es den Mitarbeitern ermöglicht, ihre Kinder während der Arbeitszeit in unmittelbarer Nähe professionell betreuen zu lassen. Dies schafft eine nahtlose Verbindung von Arbeits- und Familienleben.

Der Innovationsbogen gilt als sehr gute und repräsentative Geschäftsadresse in Augsburg, da es eine hervorragende Infrastruktur bietet, leicht erreichbar ist und gut an öffentliche Verkehrsmittel angebunden ist. Durch die Nähe zu mehreren führenden Technologieunternehmen bietet die reiche Innovationskultur in der Umgebung hervorragende Netzwerkmöglichkeiten und Synergieeffekte für das zukünftige Wachstum Ihres Unternehmens.

Damit präsentiert sich der Innovationsbogen nicht nur als ein Ort des Wirkens, sondern als ein Zentrum für zukunftsweisende Kooperationen und inspirierenden Austausch.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Außenansicht



Der Innovationsbogen



Der Innovationsbogen



Gebäudeansicht



Ansicht-Gebäude



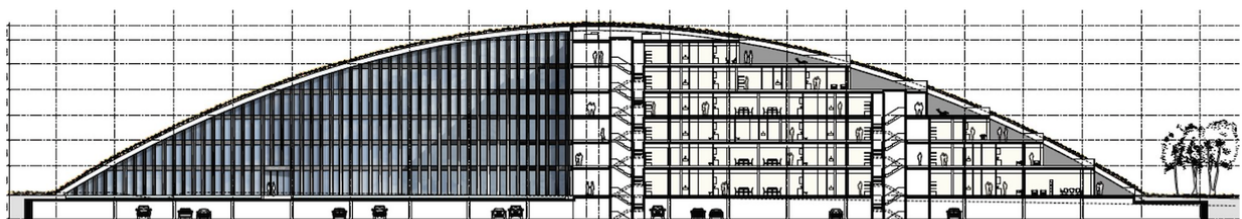
Außenansicht

## DER INNOVATIONSBOGEN

Einzigartige Gewerbeimmobilie als architektonisches Highlight im Innovationspark Augsburg



Location Map - Innovationsbogen



Seitenschnitt Gebäude

## 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)

