



I M M O B I L I E N

Immobilien-Exposé

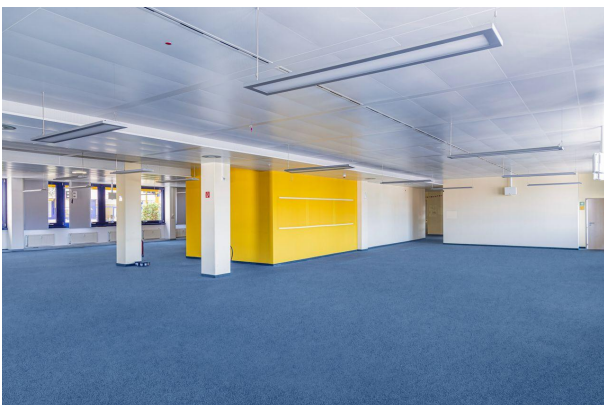
**Katip | *Provisionsfrei* ATRIUM PALAST
Exklusive Büroimmobilie mit
vielfältigen Möglichkeiten**

Objekt-Nr.:

KATIP-2024-959

Büro/Praxis zur Miete

in 86153 Augsburg



Details

Miete zzgl. NK

2.103,49 €

Bürofläche (ca.)

221,42 m²

Etage

1

Anzahl Etagen

6

Fahrstuhl

Personen

Beschreibung

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

Provisionsfrei

Die Gewerbefläche verfügt insgesamt über ca. 221,42 m².

Sie ist ab 01.04.2025 bezugsfertig und wird in einem gepflegten Zustand übergeben.
Es ist möglich individuelle Veränderungen auf Wunsch der neuen Mieter umzusetzen.

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.

Objektdaten:

- Architektonisch exklusive Büroimmobilie
- Drei Gebäudeteile mit insgesamt 21.000 m² Nutzfläche
- Lichtdurchflutetes und attraktiv gestaltetes Atrium mit allgemein nutzbaren Kommunikationsinseln
- Büroflächen verfügbar von ca. 200 m² bis 1.100 m² je Etage

- Besetzter Empfangsbereich für Mitarbeiter, Kunden und Lieferanten
- Barrierefreier Zugang zu allen Gebäudeteilen
- 350 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage und auf dem Parkdeck für Mitarbeiter, Kunden und Gäste

Ausstattung:

- Moderne Büroflächen mit hervorragender Flächeneffizienz
- Flexible Gestaltungsmöglichkeiten, von Open-Space bis Einzelbürolösungen
- Lichte Raumhöhe von 3,00 m
- Exzellente IT-Infrastruktur im gesamten Atrium Palast
- Natürliche Be- und Entlüftung über Dreh- und Kippfenster in allen Büros und Teilbereichen, zusätzlich mit klimatisierter Lüftungsanlage oder Umluftkühlgeräten ausgestattet
- Außenliegender elektrischer Sonnenschutz, teilweise innenliegender Blendschutz

Verfügbarkeit:

- Die Mieteinheit im 1. OG Ostflügel mit 221,42 m² ist ab 01.04.2025 verfügbar.
- Alle weiteren Mieteinheiten des Atrium Palastes sind ab sofort verfügbar, sodass auch eine kurzfristige Anmietung realisierbar ist.

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

Highlights des Ostflügels:

- 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
- Zukunftsorientierte Netzwerkinfrastruktur mit Cat. 7 Verkabelung
- Glasfaseranschlüsse verschiedener Anbieter für maximale Bandbreiten
- Großzügige Tiefgarage sowie separates Parkdeck
- Ausreichend Fahrradstellplätze am Gebäude vorhanden
- Attraktive Freiraumgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität

Basiskonditionen:

- Flächenausbau nach Mieterwunsch
- Grundmiete ab 8,50 EUR/m² (abhängig von Mietzeit und Ausbaumwünschen)
- Betriebskosten derzeit ca. 3,00 EUR/m²
- Die genannten Mietpreise verstehen sich jeweils monatlich zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Diese Büroeinheiten im Westflügel 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.

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

86153 Augsburg

Die Lage der Immobilie bietet eine ausgezeichnete Anbindung an wichtige Verkehrsnetze und eine erstklassige Infrastruktur für Mitarbeiter.

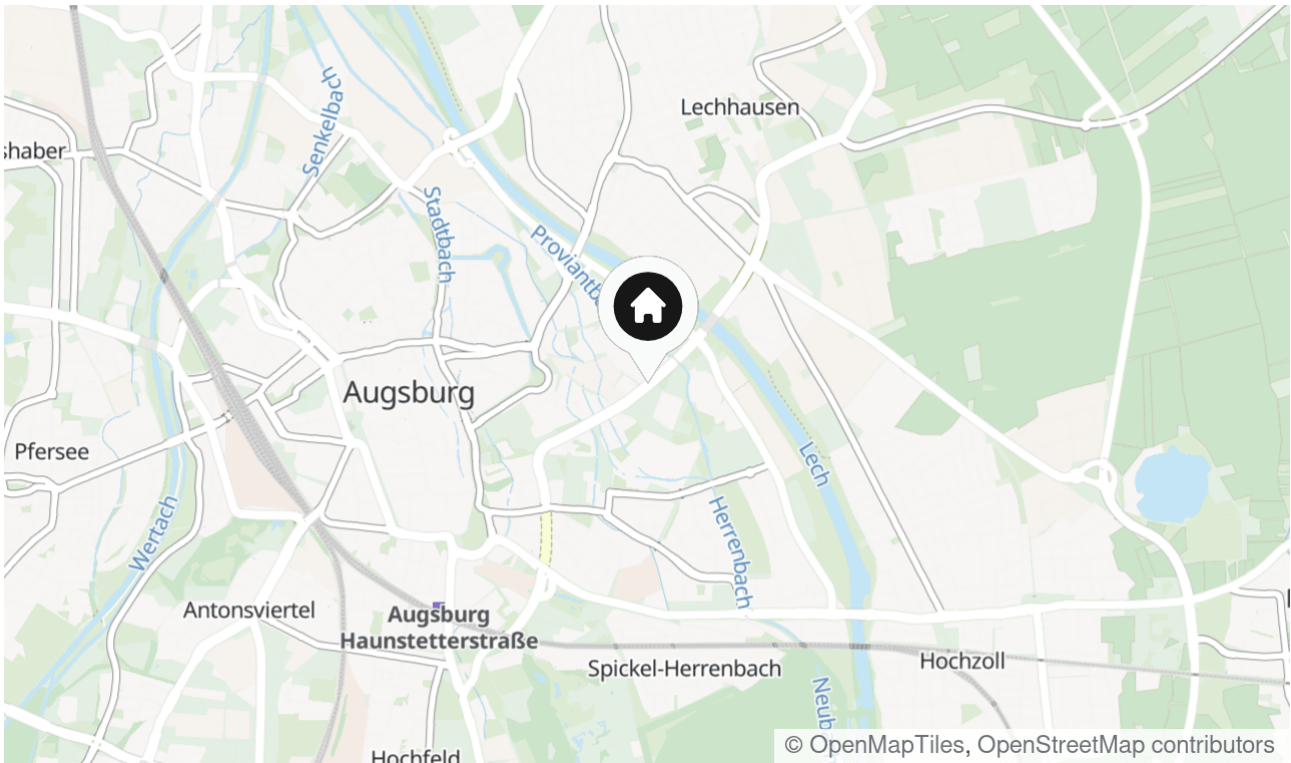
Anbindung an Autobahnen: Die Autobahn A8, die München und Stuttgart verbindet, ist in nur 7 Minuten mit dem Auto erreichbar. Dies erleichtert die Anreise für Mitarbeiter und ermöglicht eine schnelle Verbindung zu anderen wichtigen Städten in der Region.

Öffentlicher Nahverkehr: Die Immobilie ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar vor Ort, und die Straßenbahnhaltestelle ist etwa 550 Meter entfernt. Dies bietet den Mitarbeitern eine bequeme Möglichkeit, zur Arbeit zu gelangen.

Carsharing: In direkter Nähe befindet sich eine Carsharing-Station der SW Augsburg. Dies ermöglicht es Mitarbeitern, flexibel auf verschiedene Verkehrsmittel zuzugreifen und erleichtert die An- und Abreise zur Immobilie.

Infrastruktur für Mitarbeiter: Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur für die Mitarbeiter. Die City-Galerie, ein ECE-Einkaufszentrum, ist nur etwa 600 Meter entfernt und bietet eine Vielzahl von Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Darüber hinaus gibt es in unmittelbarer Nähe Kantinen und Restaurants, die eine bequeme Verpflegung während der Arbeitszeit ermöglichen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls fußläufig erreichbar, was die Annehmlichkeit des Standorts weiter unterstreicht.

Insgesamt bietet die Lage der Immobilie eine optimale Erreichbarkeit, sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden und Geschäftspartner. Die vielfältigen Verkehrsverbindungen, die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Einrichtungen sowie die gute Anbindung an Autobahnen machen sie zu einem attraktiven Standort für Unternehmen und deren Mitarbeiter.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Innenbereich Atrium - Ansicht 2



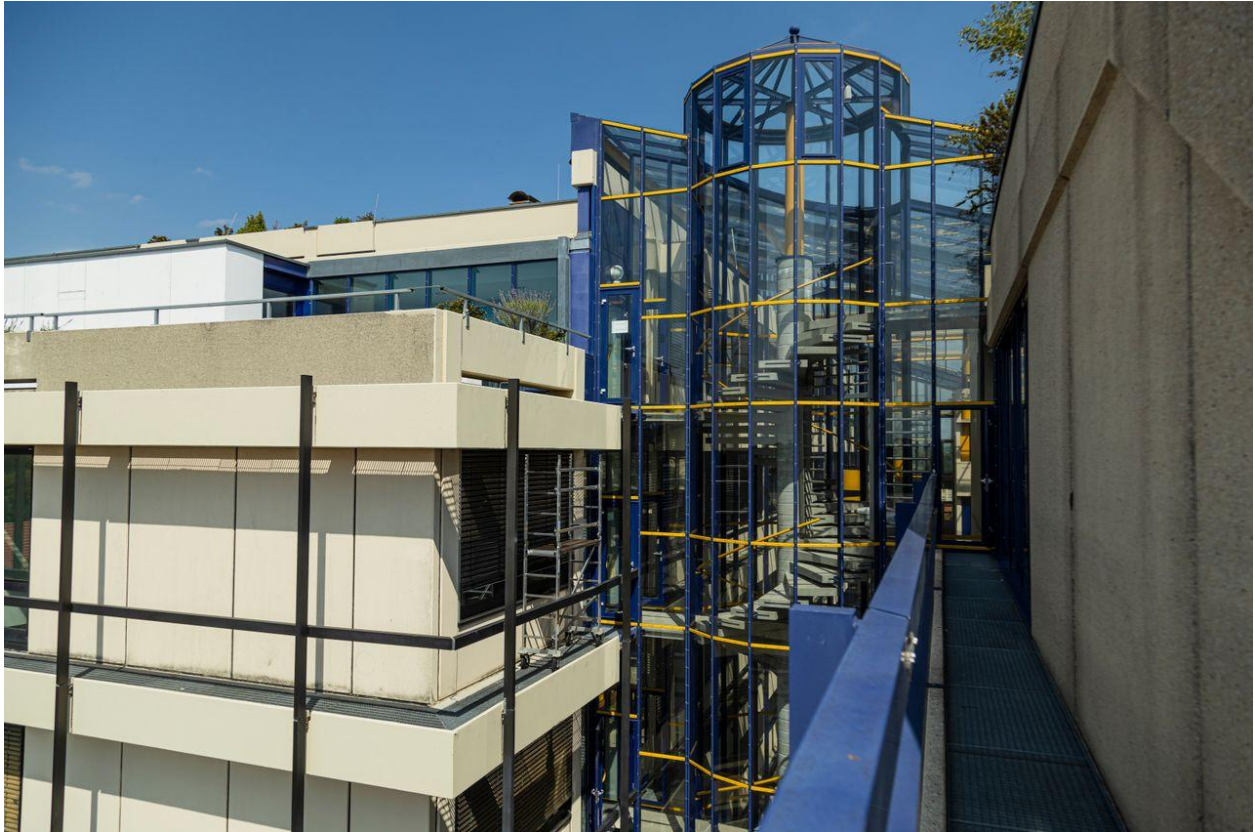
Burobeispiel - 4



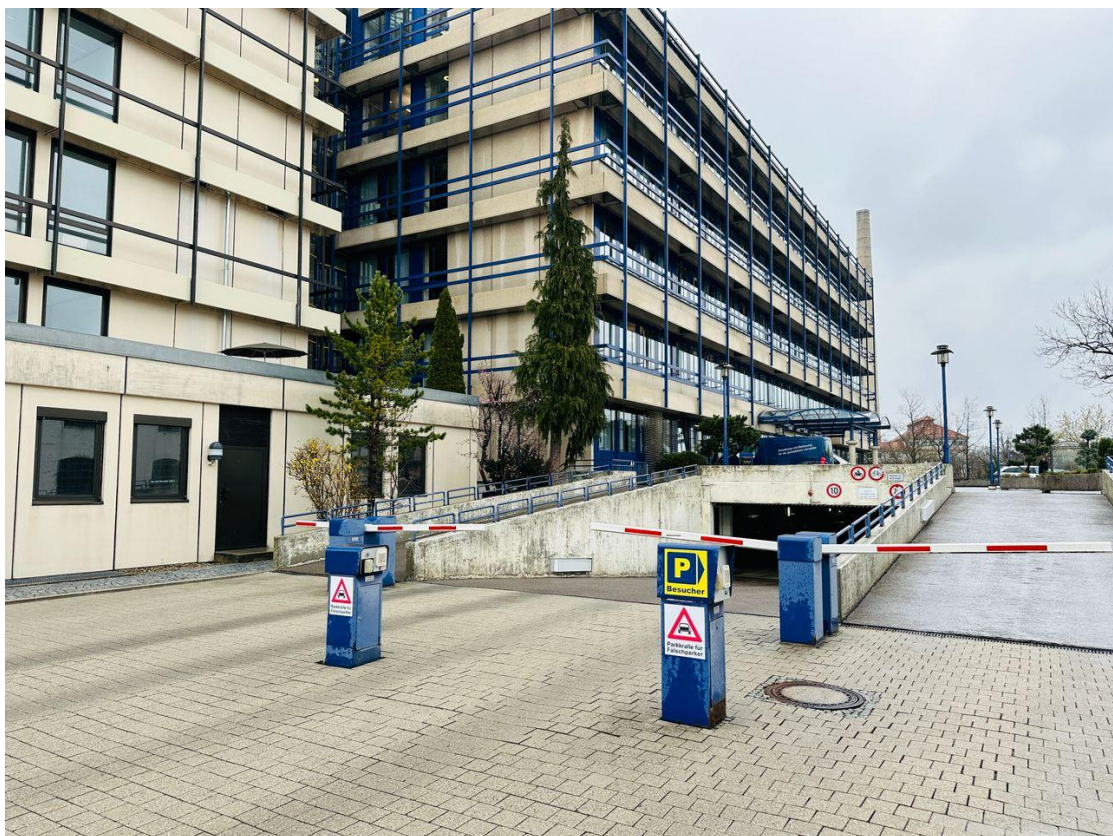
IMG_20230215_160333_1_DXO



DSC00039_DxO



1350__MG_1125



Tiefgaragenzufahrt



Innenbereich Atrium - Aufenthaltsbereiche



Burobeispiel - 3



Burobeispiel - 2



TG-Zufahrt



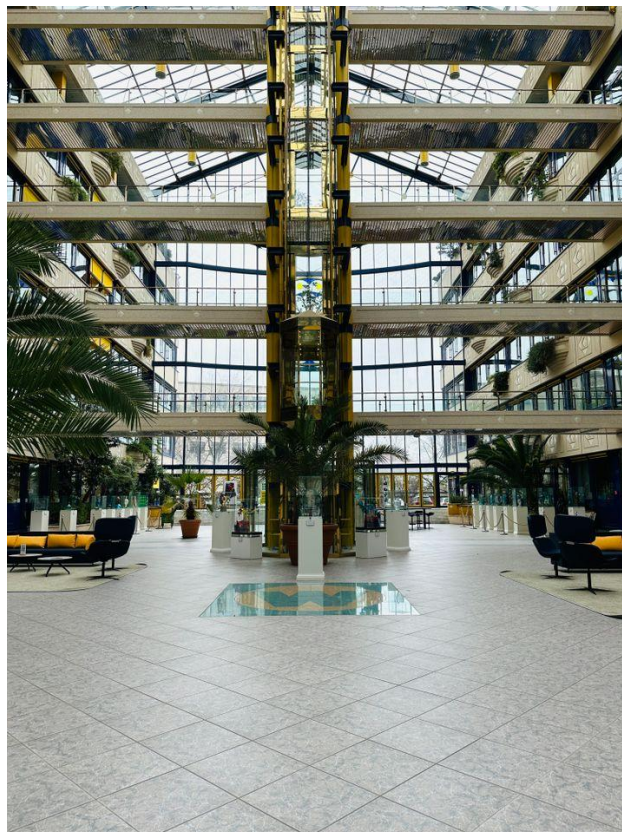
Burobeispiel - 1



IMG_20230215_155959_DXO



Innenbereich Atrium - Ansicht 10



Innenbereich Atrium



IMG_20230215_160755_D XO



1191__MG_0973



IMG_20220810_105622



DJI_0027



1118__MG_0912



NORD 2 (4)



Burovisualisierung - 1



Burovisualisierung - 3



DJI_0005



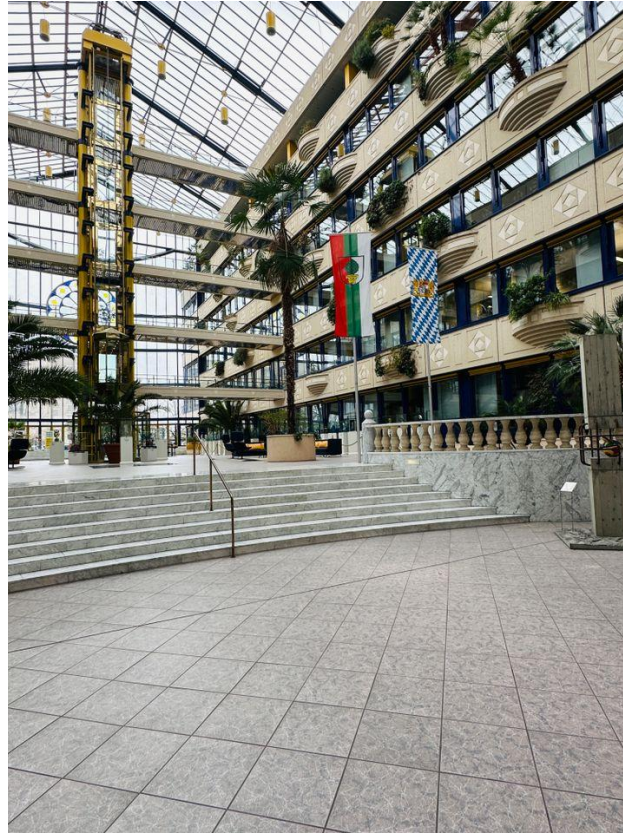
Burovisualisierung - 2



0013__8230014



Burovisualisierung - 5



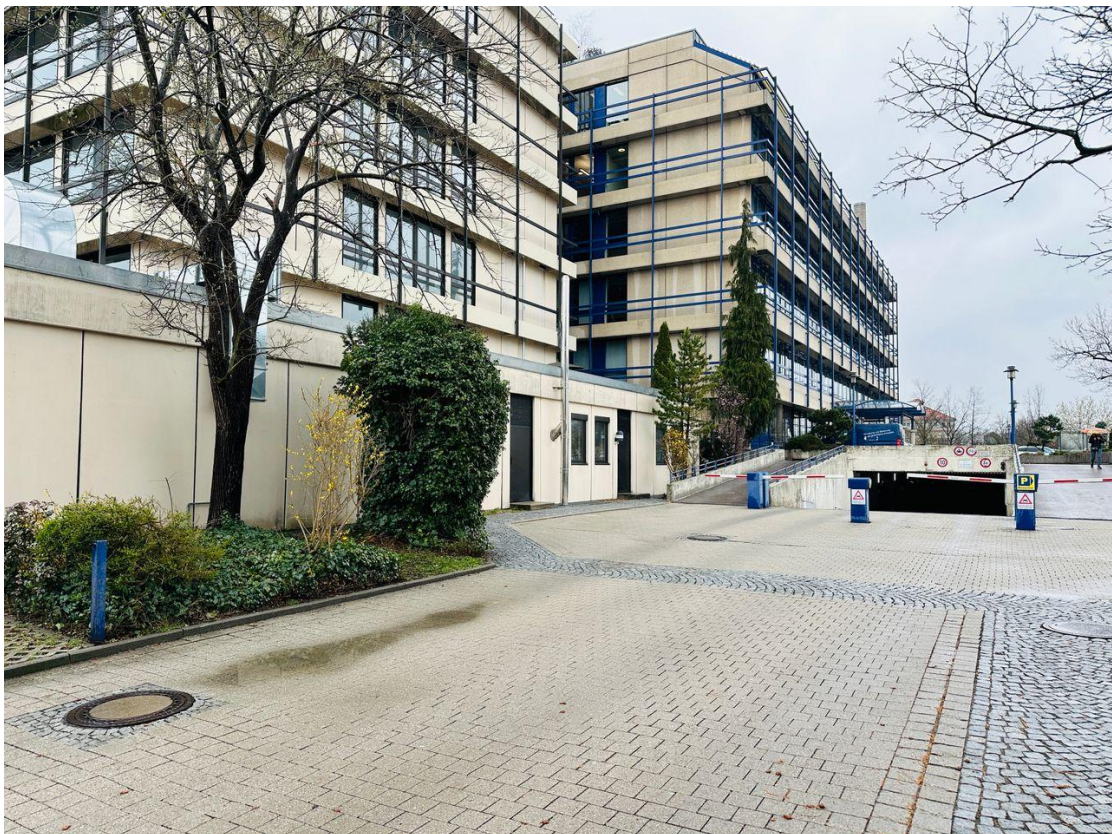
Atrium Eingangsbereich



NORD 2 (5)



DJI_0015



Aussenansicht und TG-Zufahrt



Burovisualisierung - 4



Innenbereich Atrium - Ansicht 1



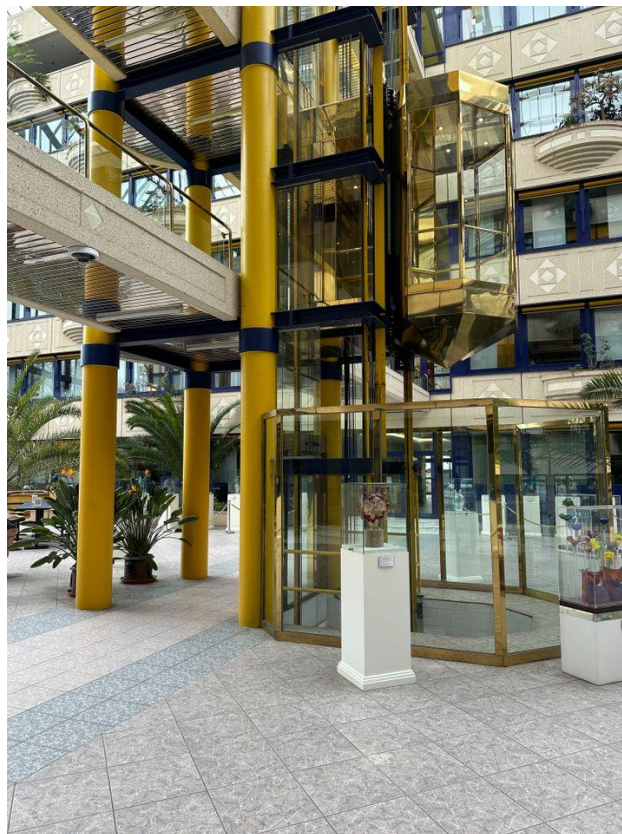
www.katip-immobilien.de



Innenbereich Atrium - Ansicht 3



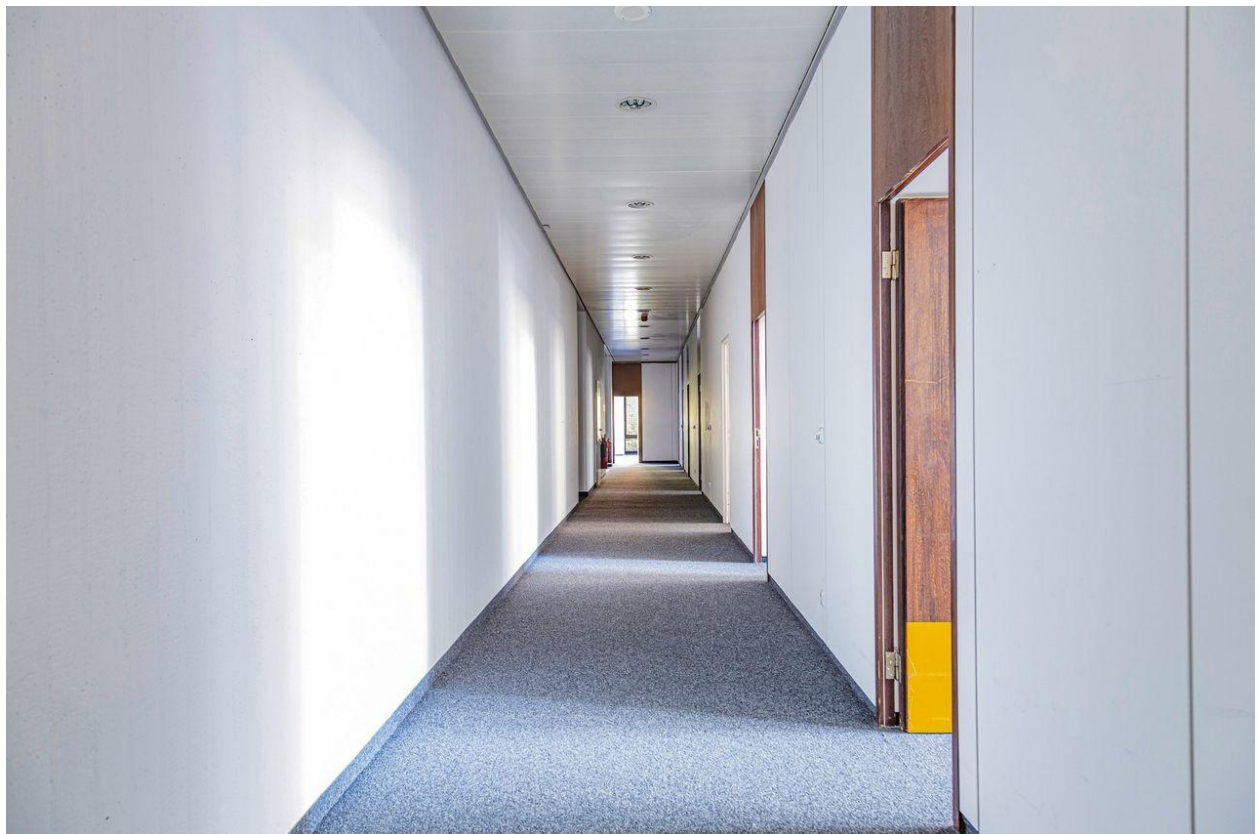
Innenbereich Atrium - Ansicht 6



Aufzug im Atrium



IMG_20220810_104750



NORD 2 (3)



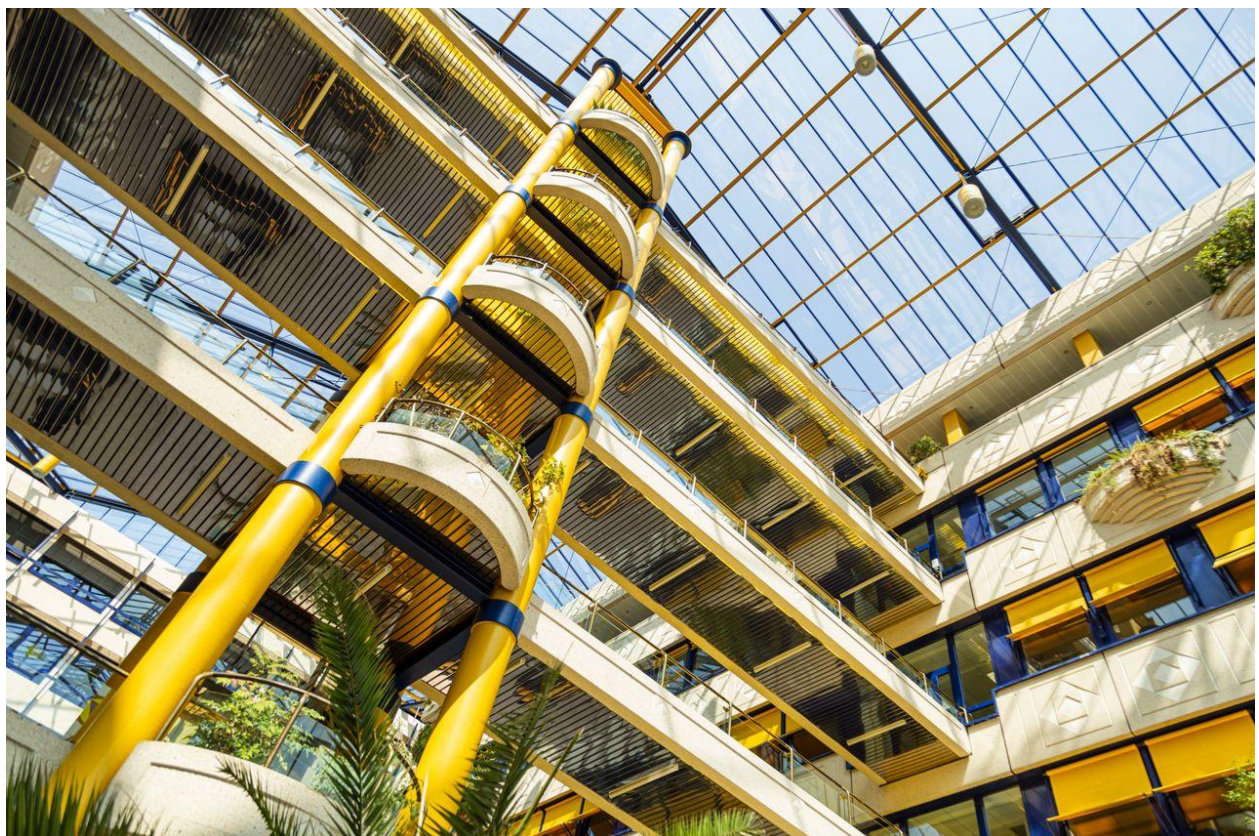
Eingangsbereich



Innenbereich Atrium - Ansicht 7



Innenbereich Atrium - Ansicht 5



1135__MG_0929



Innenbereich Atrium - Ansicht 4



DSCF2558-HDR

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

