



Immobilienexposé

Katip | *Provisionsfrei* Exklusive

Büroimmobilie mit vielfältigen Möglichkeiten

***top Lage**

Objekt-Nr.:
KATIP-2024-387



Büro/Praxis zur Miete

Katip | *Provisionsfrei* Exklusive Büroimmobilie mit vielfältigen Möglichkeiten *top Lage

Miete zzgl. NK
Preis auf Anfrage

 1.380 m²  1.380 m²
Bürofläche (ca.) Gesamtfläche (ca.)

Preise & Kosten

Preise	Miete zzgl. NK	Preis auf Anfrage
---------------	----------------	-------------------

Die Immobilie

Objekt-Nr	KATIP-2024-387
------------------	----------------

Weitere Flächen	Gesamtfläche (ca.)	1.380 m ²
	Bürofläche (ca.)	1.380 m ²
	min. teilbare Fläche (ca.)	100 m ²

Räume und Flure	Anzahl Balkone	1
------------------------	----------------	---

Weitere Informationen	verfügbar ab	ab sofort
	Barrierefrei	✓
	Provisionspflichtig	✗

Zustand und Bauart	Kategorie	Standard
	Zustand	gepflegt

Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche
	Fahrstuhl	Personen
	Netzwerkverkabelung	✗

Sonstige

Heizungsart

Zentralheizung

Beschreibung

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

*Provisionsfrei

*Nähe A8

Die Gewerbefläche verfügt insgesamt über ca. 1.380 m² und verteilt sich auf 3 Etagen.

*teilbar ab ca. 100 m²

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

Objektdaten:

- Architektonisch exklusive Büroimmobilie
- Lichtdurchflutetes und attraktiv gestaltetes Bürogebäude
- mehrere Büroflächen verfügbar - von ca. 100 m² bis 1.380 m² je Etage
- Barrierefreier Zugang zu allen Gebäudeteilen
- 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
- Außenliegender 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.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Ausstattung

- 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
- sehr gute Raumaufteilung
- mit Küche
- Küchenanschlüsse sind vorhanden
- Toiletten für Damen und Herren
- Böden nach Wunsch möglich (Vinyl, Teppich etc.)

- Fliesenboden in den Nasszellen
- ausreichend Stellplätze direkt am Gebäude vorhanden (kostenfrei)
- E-Anschlüsse möglich
- Gasheizung / Fernwärme
- elektrischer Sonnenschutz (außenliegend)
- 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/m² (abhängig von Mietzeit und Ausbauwünschen)
- Betriebskosten derzeit ca. 3,00 EUR/m²- 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

Lage

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.

Sonstiges

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- Katip | *Provisionsfrei* Exklusive Büroimmobilie mit vielfältigen Möglichkeiten *top Lage

- provisionsfrei

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.

Ihr Ansprechpartner

Name	A. Katip
Telefon	0821 / 408 904 11
Ort	86150 Augsburg
E-Mail	anfrage@katip-immobilien.de
Homepage	https://www.katip-immobilien.de

Lage und Umgebung

86167 Augsburg - Augsburg - Augsburg - Nord - Lechhausen





Hinterer Bereich des Gebäudes mit Stellplätzen



Seitliche Ansicht Gebäude



Büroansicht (renoviert)



Bürobeispiel



Ansicht



Büroansicht



vielseitig nutzbar



Büroansicht



Büro mit Trennwand



Büroraum - Ansicht 3



WC-Ansicht



Toiletten



Eingangsfoyer Ansicht 2



Treppenhaus



Aufzug



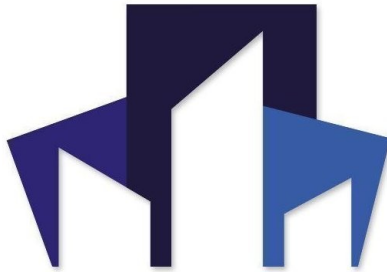
Sitz- und Pausengelegenheiten vor dem Gebäude



Aussicht



Frontalansicht Gebäude



www.katip-immobilien.de