



Immobilienexposé  
**Katip | Große Büro-/Praxisfläche mit ca. 225  
m<sup>2</sup> in Top-Lage \*Nähe Augsburger Hbf**

Objekt-Nr.:  
KATIP-2024-456



## Büro/Praxis zur Miete

Katip | Große Büro-/Praxisfläche mit ca. 225 m<sup>2</sup> in Top-Lage \*Nähe Augsburger Hbf

Miete zzgl. NK  
2.025 €

 6  
Zimmer

 225 m<sup>2</sup>  
Bürofläche (ca.)

 225 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche (ca.)

 2  
Stellplätze

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Miete zzgl. NK	2.025 €
	Nebenkosten	430 €
	Heizkosten	500 €
<b>Mieterprovision</b>	Provision 2,38 NKM inkl. 19 %	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	KATIP-2024-456	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplatzmiete (Tiefgarage)	70 €
	Tiefgaragenstellplätze	2
<b>Weitere Flächen</b>	Zimmer	6
	Gesamtfläche (ca.)	225 m <sup>2</sup>
	Bürofläche (ca.)	225 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Etage	4
	Anzahl Balkone	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	01.06.2024

	Provisionspflichtig	✓
	Barrierefrei	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Standard
	Zustand	gepflegt
<b>Ausstattungsdetails</b>	Küche	Einbauküche
	Boden	Fliesen, Teppich
	Fahrstuhl	Personen
	Netzwerkverkabelung	✗

## Beschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine gepflegte Bürofläche in zentraler Lage am Augsburger Hauptbahnhof an.

Die Gewerbefläche (mit überdachter Terrasse) verfügt insgesamt über ca. 225 m<sup>2</sup>.

Sie ab dem 01.06.2024 bezugsfertig und wird im Ist-Zustand übergeben.

\*Besichtigungstermine sind ab sofort möglich

Es ist möglich individuelle Veränderungen auf Wunsch der neuen Mieter umzusetzen (Böden, Trockenwände etc.).

Die Immobilie befindet sich im 4. Obergeschoss und verfügt über einen Personenaufzug.

\*barrierefrei

Es stehen Ihnen insgesamt 6 Büroräume in verschiedenen Größen (von Einzelbüro bis Meetingräume) für Ihre individuellen Bedürfnisse zur Verfügung.

Ein praktischer Lager-/Archivraum ist ebenfalls vorhanden.

Die Räume können wir für Sie ebenso je nach Wunsch verändern.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die voll ausgestattete Mitarbeiterküche. Hier haben Ihre Teammitglieder die Möglichkeit, sich in angenehmer Atmosphäre zu entspannen und ihre Mittagspause zu genießen.

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

Es stehen Ihnen zudem 2 Tiefgaragenstellplätze für Kunden und Mitarbeiter direkt im Gebäude zur Verfügung.

\*bei Bedarf anmietbar

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. 225 m<sup>2</sup> Büro-/Praxisfläche
- 6 Büroräume
- gepflegter Zustand
- wird sauber und gestrichen übergeben
- mit Empfangsbereich
- separate Damen- und Herrentoiletten
- mit Mitarbeiterküche
- mit Archivraum
- EDV-Anschlüsse
- CAT7-Verkabelung
- Heizung: Gaszentralheizung
- Böden: Teppich- und Fliesenboden
- mit 2 Tiefgaragenstellplätze (bei Bedarf anmietbar)
- individuell veränderbar (je nach Wunsch)
- Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten der Büroräume für individuelle Bedürfnisse
- Fenster mit Sonnenschutz
- Klimatisierung möglich
- Aufzug vorhanden (barrierefrei)
- Top-Infrastruktur und perfekte Anbindung an den ÖPNV
- uvm.

## Lage

Die Büro befindet sich in bevorzugter Innenstadtlage (2 min. fußläufig zum Hauptbahnhof), im beliebten Augsburger Stadtjäger-Viertel.

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.

Dank vieler gut nutzbarer Radwege und diverser Straßenbahn- und Buslinien können Sie, Ihre Mitarbeiter und Kunden Ihr Ziel auch ohne Auto schnell erreichen.

Die exklusive Nähe zum Augsburger Hauptbahnhof, welcher in nur zwei Minuten zu Fuß erreichbar ist, eröffnet Ihnen die Möglichkeit, nicht nur Augsburg, sondern auch München und andere nahegelegene Städte sowie überregionale Destinationen bequem zu erreichen. Zusätzlich stehen in den umliegenden Parkhäusern zahlreiche Parkmöglichkeiten zur Verfügung, was die Anreise mit dem Auto ebenso mühelos macht.

Durch die nahe gelegene Autobahn A8, die nur 10 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 (circa 6 Minuten Fahrtzeit entfernt) ebenfalls schnell zu erreichen.

Das charmante Ambiente des Augsburger Stadtmarkts (nur 10 Minuten zu Fuß entfernt) und eine vielfältige Auswahl an Restaurants und Cafés rund um das Objekt, sorgt für ein angenehmes Erlebnis für Kunden und Mitarbeiter. Für sämtliche Alltagsbedürfnisse finden Sie alles Notwendige in unmittelbarer Nähe.

Diese Immobilie vereint somit herausragende Lagevorteile mit einer beeindruckenden Repräsentativität, die sowohl für Geschäftszwecke als auch für den persönlichen Komfort höchst attraktiv ist.

## Sonstiges

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- Katip | Große Büro/Praxisfläche mit ca. 225 m<sup>2</sup> in Top-Lage \*Nähe Augsburger Hbf

Gewerbemieterverprovision 2,38 Nettokaltmieten inkl. 19 % MwSt.  
(bei Abschluss eines Gewerbemietvertrags vom Gewerbemietvermieter zu bezahlen)

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 Kontaktforderungen 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.

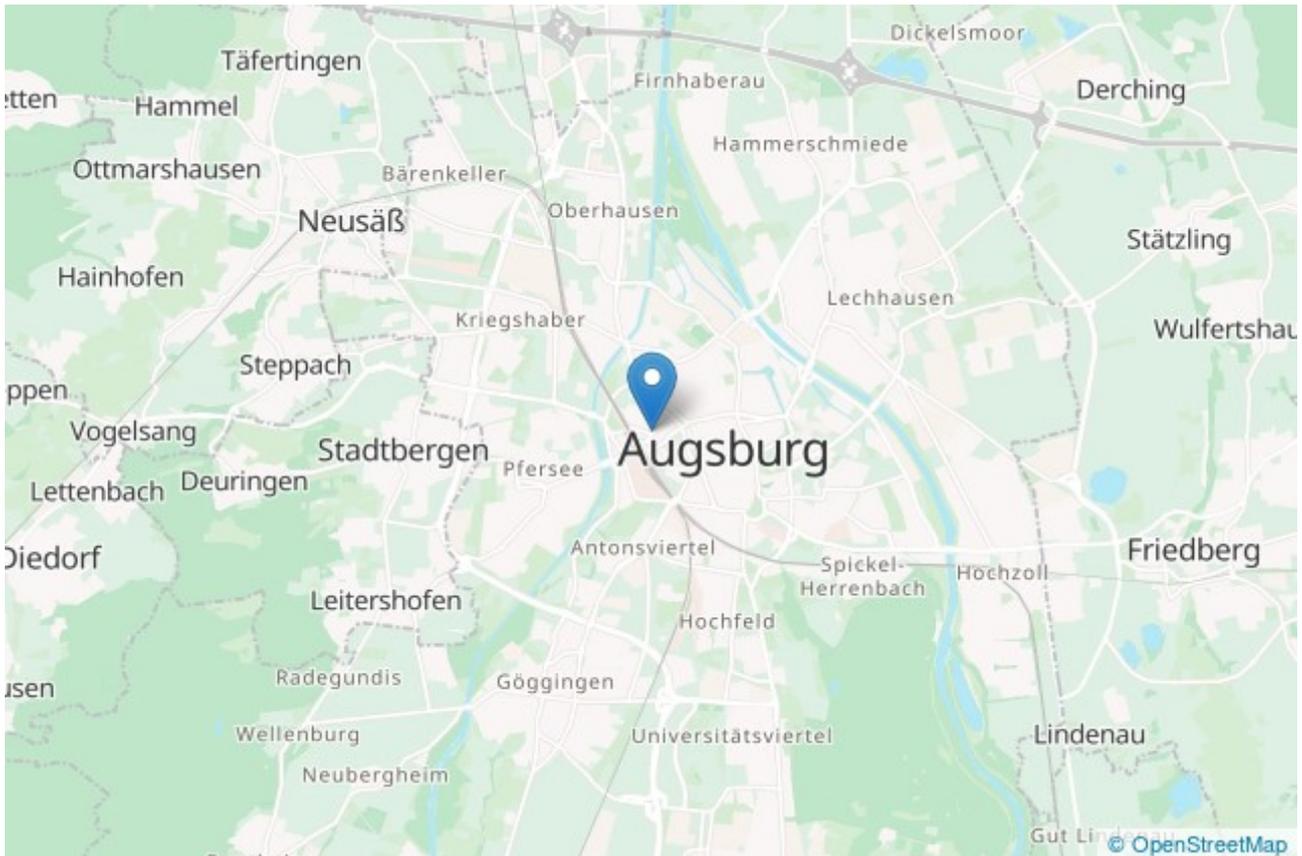
Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümers.

## 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





Besprechungsraum und Empfang



Besprechungsraum



Besprechungsraum



Besprechungsraum und Empfang



Büro 2



Büro 2



Büro 3



Büro 4



Büro 5



Büro 6



Flur



WC's



WC's



WC's



Mitarbeiterküche



Mitarbeiterküche



Lager-/Aktenraum



mit Aufzug (barrierefrei)



Außenansicht



Außenansicht