



Immobilienexposé

**Katip | Hochwertige Gewerbeimmobilie in Top-  
Lage: Starten Sie Ihren Erfolg hier!**

Objekt-Nr.:  
KATIP-2024-527



## Büro/Praxis zum Kauf

Katip | Hochwertige Gewerbeimmobilie in Top-Lage: Starten Sie Ihren Erfolg hier!

**Kaufpreis**  
180.000 €

 **40 m<sup>2</sup>**  
Gesamtfläche (ca.)

 **1950**  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	180.000 €
---------------	-----------	-----------

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	KATIP-2024-527
------------------	----------------

<b>Weitere Flächen</b>	Gesamtfläche (ca.)	40 m <sup>2</sup>
------------------------	--------------------	-------------------

<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	ab sofort
	Provisionspflichtig	✘

<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Standard
	Baujahr	1950
	Zustand	voll saniert

<b>Ausstattungsdetails</b>	Boden	Fliesen
----------------------------	-------	---------

<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung
-----------------	-------------	----------------

## Beschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese exklusive Gewerbeimmobilie vorstellen zu dürfen: Eine hochwertig modernisierte Gewerbeimmobilie im Erdgeschoss im begehrten und hochfrequentierten Augsburger Bismarckviertel (Nähe des Bahnhofs "Haunstetter Straße")

Diese Immobilie in Top-Lage nahe der Augsburger Innenstadt bietet nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch herausragende Möglichkeiten für verschiedenste Nutzungen.

Die Gewerbefläche erstreckt sich über insgesamt ca. 40 m<sup>2</sup> und befinden sich im Erdgeschoss mit eigenem Eingangsbereich.

Dies Gewerbefläche ist ab sofort oder nach Vereinbarung bezugsfertig.

Mit dieser Immobilie werden Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten geboten - ideal geeignet als Kosmetikstudio, für Büros oder auch Dienstleistungen.

Die Innengestaltung der Gewerbefläche ist individuell veränderbar, um Ihre spezifischen Anforderungen optimal zu erfüllen. Sanitäranlagen für Damen und Herren sind ebenfalls vorhanden und tragen zu einem hohen Komfortniveau bei.

Die Gewerbefläche im Erdgeschoss erstreckt sich entlang einer gut frequentierten Straße, die Richtung Augsburger Innenstadt und zum Bahnhof "Haunstetter Straße" sowie der TH Augsburg führt. Diese Lage bietet Ihnen somit eine optimale Sichtbarkeit und eine hohe Passantenfrequenz für Ihr Unternehmen.

Objektdaten:

- exklusive und modernisierte Gewerbeimmobilie
- insgesamt 40 m<sup>2</sup> Fläche
- große Fensterfronten für optimale Sichtbarkeit Ihres Unternehmens
- individuell veränderbar
- vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- Barrierefreier Zugang

**Ausstattung:**

- Moderne Büroflächen mit hervorragender Flächenaufteilung
- Flexible Gestaltungsmöglichkeiten
- Exzellente IT-Infrastruktur

**Verfügbarkeit:**

- ab sofort verfügbar.

Machen Sie den nächsten Schritt für Ihren Geschäftserfolg und erleben Sie diese herausragende Immobilie in erstklassiger Lage.

Wir laden Sie herzlich ein, sich vor Ort von der hochwertigen Atmosphäre und den unzähligen Möglichkeiten zu überzeugen.

Gerne können Sie uns jederzeit für eine persönliche Besichtigung oder weitere Informationen zu kontaktieren.

Wir freuen uns auf Sie.

## Ausstattung

Folgende, hochwertige Ausstattungsmerkmale sind vorhanden:

- Moderne und erneuerte Fassade
- kernsaniert
- hochwertige Baumaterialien
- 40 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- saniertes WC
- neue EDV-Anschlüsse
- neue Heizung: Gaszentralheizung
- neue Böden: hochwertige Fliesenböden
- individuell veränderbar (je nach Wunsch)
- Büros und Räumlichkeiten in verschiedenen Größen
- Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten der Büroräume für individuelle Bedürfnisse
- Helle und freundliche Atmosphäre dank großflächiger Fensterfronten
- Glasfaseranschluss im Gebäude
- uvm.

## Lage

Die Lage dieses Gewerbeobjekts zeichnet sich durch ihre Vielseitigkeit aus: zentral gelegen und dennoch von Grün umgeben. Diese attraktive Immobilie im begehrten Augsburger Bismarckviertel, erfüllt sämtliche Ansprüche an eine erstklassige Geschäftsumgebung, indem es Komfort und sämtliche Annehmlichkeiten eines zentralen Standorts bietet.

Erholung im Grünen:

Nur wenige Meter von der lebhaften Innenstadt entfernt liegen der ruhige Wittelsbacher

Park und der Siebentischwald. Ein Idyll der Naherholung und eine der größten Grünflächen Augsburgs. Diese grünen Oasen bieten die ideale Möglichkeit für eine kurze Pause oder einen erholsamen Spaziergang während der Arbeitspausen.

#### Täglicher Bedarf:

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Bäckereien, Supermärkte, Getränkemärkte und Drogerien sind innerhalb weniger Minuten zu Fuß erreichbar, was die Lage für Mitarbeiter und Kunden äußerst praktisch macht.

#### Kulinarische Vielfalt:

Für gastronomische Genüsse stehen zahlreiche Restaurants, Bars und Cafés in direkter Umgebung zur Verfügung, die eine breite Auswahl für Geschäftsessen oder informelle Treffen bieten.

#### Infrastruktur:

Ärzte, Kindergärten, Schulen (einschließlich einer Grundschule und weiterführender Schulen) sowie Freizeiteinrichtungen sind in der näheren Umgebung vorhanden, was diese Lage auch besonders attraktiv für Geschäftsleute und deren Familien macht.

#### Berufliche Möglichkeiten:

In unmittelbarer Nähe befinden sich die Industrie- und Handelskammer (IHK) sowie die Technische Hochschule Augsburg (THA). Diese erstklassige Umgebung bietet sowohl Berufstätigen als auch Studierenden optimale Möglichkeiten für Weiterbildungen und ein bequemes Arbeits- oder Studiumfeld.

#### Verkehrsanbindung:

Die Gegend ist für ihre ausgezeichnete Verkehrsanbindung und die Nähe zur Augsburger Innenstadt bekannt. Die Gewerbeimmobilie liegt nur etwa eine Minute zu Fuß von der

nächsten Straßenbahnhaltestelle entfernt und bietet somit eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Darüber hinaus sind die Anschlussstellen der Bundesstraße B17 in weniger als 5 Minuten mit dem Auto zu erreichen, was die Erreichbarkeit mit dem eigenen Fahrzeug erleichtert.

Die strategische Lage dieses Gewerbeobjekts ermöglicht nicht nur eine einfache Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter, sondern bietet auch Flexibilität und optimale Bedingungen für geschäftliche Aktivitäten und Wachstum.

## Sonstiges

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- Katip | Hochwertige Gewerbeimmobilie in Top-Lage: Starten Sie Ihren Erfolg hier!
- 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.

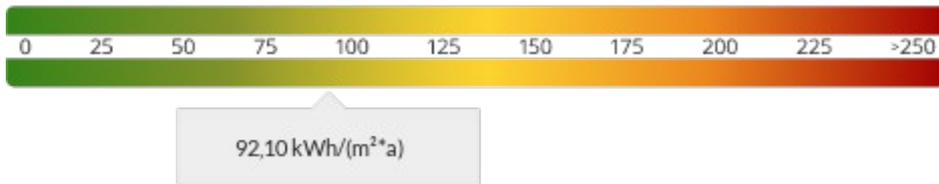
Wir bitten um Verständnis, dass nur Kontaktanfragen mit vollständigen Angaben Ihrer

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.

## Energieverbrauchsausweis



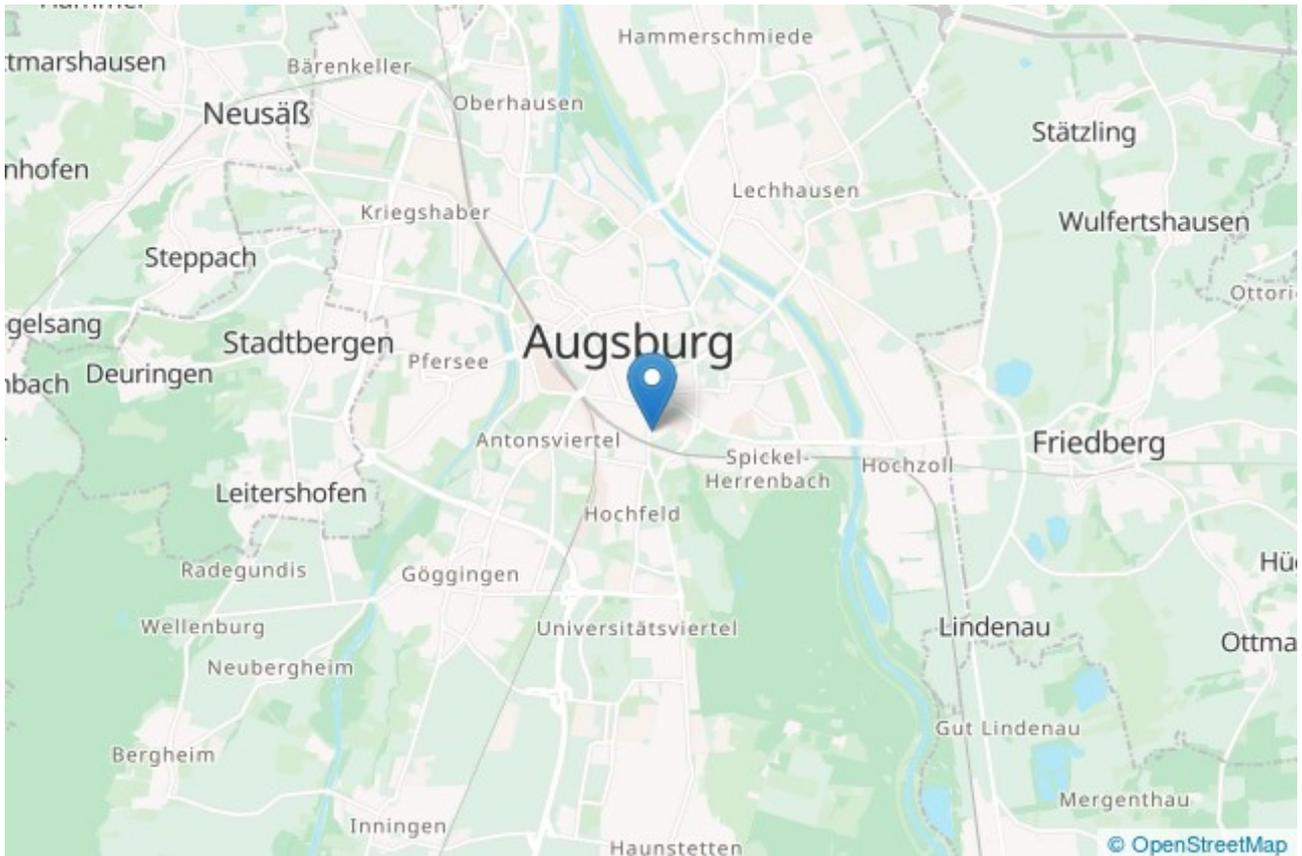
<b>Endenergieverbrauch</b>	92,10 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Energieeffizienzklasse</b>	C

## 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

86161 Augsburg - Augsburg - Augsburg - Innenstadt - Bismarckviertel





Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



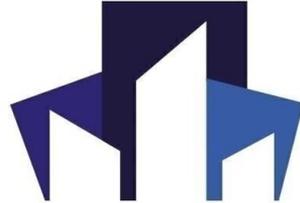
Innenansicht



Hohe Frequenz und Top-Lage



Außenansicht



[www.katip-immobilien.de](http://www.katip-immobilien.de)