



Immobilienexposé  
**Katip | Exklusive Gewerbefläche für Ihr  
Restaurant in Leonsheart**

Objekt-Nr.:  
KATIP-2024-554



## Gastgewerbe/Hotel zur Miete

Katip | Exklusive Gewerbefläche für Ihr Restaurant in Leonsheart

**Kaltmiete**  
7.600,32 €

 22,46 m<sup>2</sup>  378,92 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.) Gesamtfläche (ca.)

 1959  
Baujahr

 1  
Schlafzimmer

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaltmiete	7.600,32 €
	Nebenkosten	1.447,68 €
	Heizkosten	in Nebenkosten enthalten
	Warmmiete	9.048 €
<b>Mieterprovision</b>	2,38 NKM inkl. 19 % MwSt.	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	KATIP-2024-554	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplatzmiete (Tiefgarage)	150 €
	Tiefgaragenstellplätze	2
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	22,46 m <sup>2</sup>
	Gesamtfläche (ca.)	378,92 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Schlafzimmer	1
	Anzahl Badezimmer	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	01.06.2024

	Modernisierungen	2024
	Provisionspflichtig	✓
	Barrierefrei	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Luxus
	Baujahr	1959
<b>Ausstattungsdetails</b>	Boden	Fliesen
	Fahrstuhl	Personen
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Fußbodenheizung

## Beschreibung

Im Herzen von Augsburg, im neu entstandenen Wohnprojekt Leonsheart, bieten wir eine exklusive Gewerbefläche von 378,92 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss an. Leonsheart ist nicht nur ein Wohnkomplex, sondern ein modernes Statement für nachhaltiges und energieeffizientes Wohnen.

Technische Ausstattung:

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregler
- Dreifachverglaste, lichtdurchflutete Fenster
- Gegensprechanlage mit Videokamera
- Energieeffiziente Heizungsanlage
- Aufzugsanlage über alle Geschosse für barrierefreien Zugang

- Repräsentatives Foyer für einen positiven ersten Eindruck
- Für die Küche der Gewerbefläche sind bereits alle notwendigen Anschlüsse vorhanden.
- Eine Kücheneinrichtung ist nach Absprache möglich
- Zudem ist ein Fettabscheider installiert, der den gastronomischen Anforderungen entspricht. Dies ermöglicht eine reibungslose Einrichtung und Betreibung Ihres Restaurants.

#### Innenausstattung:

- Flexible Gestaltungsmöglichkeiten
- Möglichkeit zur Integration einer modernen Einbauküche
- Hochwertige Sanitäreanlagen

#### Verfügbarkeit und Konditionen:

- Verfügbar ab Juni 2024
- Staffelmietvertrag mit einer Mindestmietdauer von 2 Jahren

#### Über Leonsheart:

Leonsheart steht für zeitgemäße Baukunst, kombiniert mit exquisiter Einrichtung und einem starken Fokus auf Nachhaltigkeit. Das energieeffiziente Gebäude bietet nicht nur seinen Bewohnern, sondern auch Geschäftspartnern und Kunden ein modernes und komfortables Umfeld.

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, um Ihr Restaurant in einem der modernsten und nachhaltigsten Wohnprojekte in Augsburg zu eröffnen und werden Sie Teil der Leonsheart Gemeinschaft.

Für weitere Informationen und Besichtigungen kontaktieren Sie uns bitte über die Kontaktanfrage.

## Ausstattung

- Exklusive Gewerbefläche
- Küche: alle notwendigen Anschlüsse sind vorhanden
- ein Fettabscheider ist installiert
- Erstklassige Sanitärausstattung
- Edler Designboden in Vinyl mit Fischgrät-Muster
- Fußbodenheizung mit individueller Raumtemperaturregelung
- Dreifachverglaste, lichtdurchflutete Fenster, teilweise bodentief
- Gegensprechanlage mit Videokamerafunktion
- Energieeffiziente Heizanlage
- Aufzug, der alle Etagen bedient
- Eindrucksvolles Foyer für einen repräsentativen Empfang
- Tiefgaragenstellplatz
- Verfügbar ab Juni 2024 (Staffelmietvertrag mit einer Mindestmietdauer von 2 Jahren)

## Lage

Die Gewerbefläche befindet sich im pulsierenden Herzen von Augsburg, eingebettet in das neu entstandene und hochmoderne Wohnprojekt Leonsheart. Diese erstklassige Lage bietet eine ideale Kombination aus urbanem Leben und entspannter Wohnatmosphäre.

Mit nur 140 Metern Entfernung zur nächsten Bushaltestelle ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr hervorragend.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohn- und Geschäftsbebauung aus, wodurch eine hohe Frequenz an potenziellen Kunden gewährleistet ist. Durch die Nähe zu Wohnungen unterschiedlicher Größen und Ausstattungen in Leonsheart wird ein vielfältiges

Publikum angesprochen, von Einzelpersonen über Paare bis hin zu Familien.

Insgesamt bietet die Lage der Gewerbefläche in Leonsheart beste Voraussetzungen für den Erfolg Ihres Restaurants, eingebettet in eine moderne und lebendige Umgebung.

## Sonstiges

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- Die Maklerprovision in Höhe von 2,38 Nettokaltmieten inkl. 19 % MwSt. ist fällig mit Abschluss eines Mietvertrages.

Wenn Sie mehr zu diesem Objekt erfahren möchten, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Adresdaten, 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.

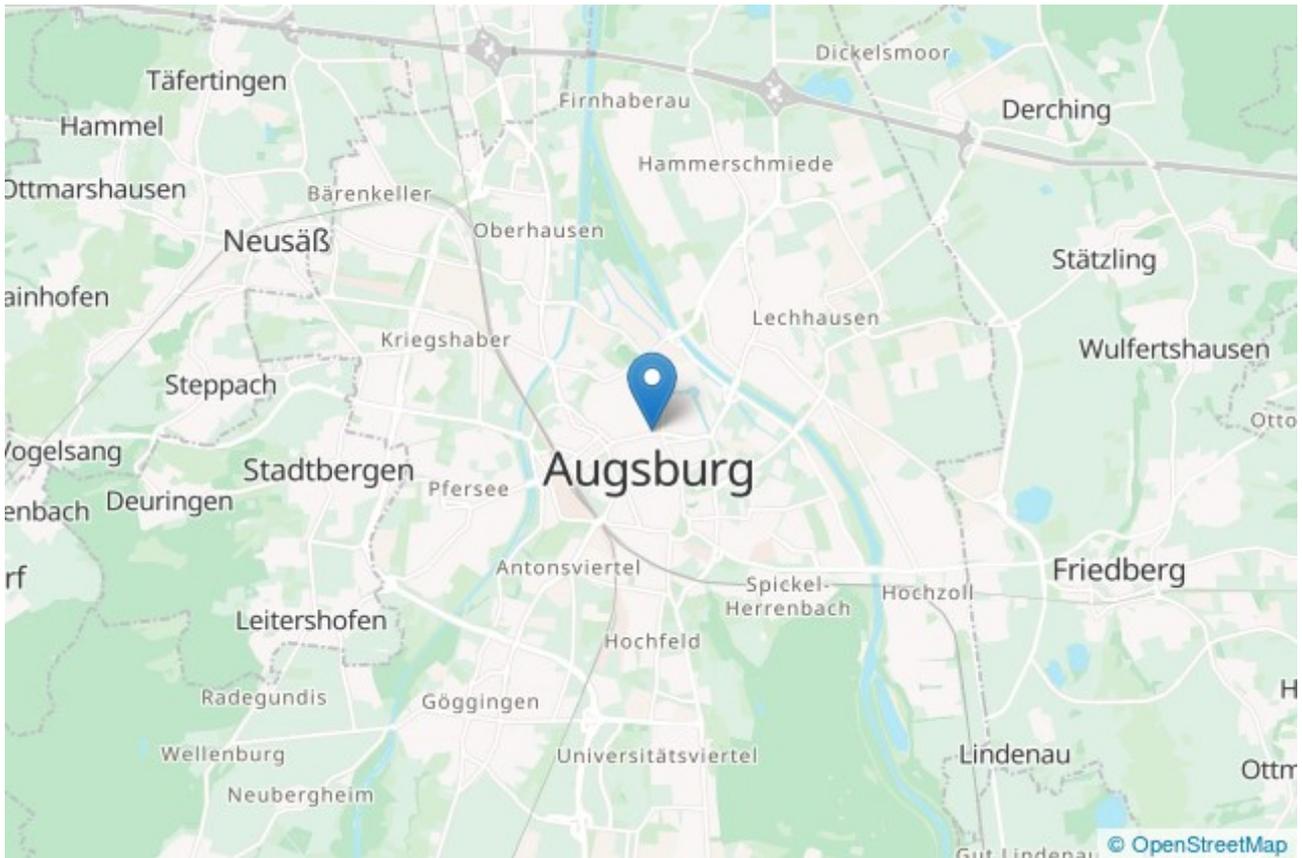
Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümers.

## Ihr Ansprechpartner

<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





Leonsheart



Lage



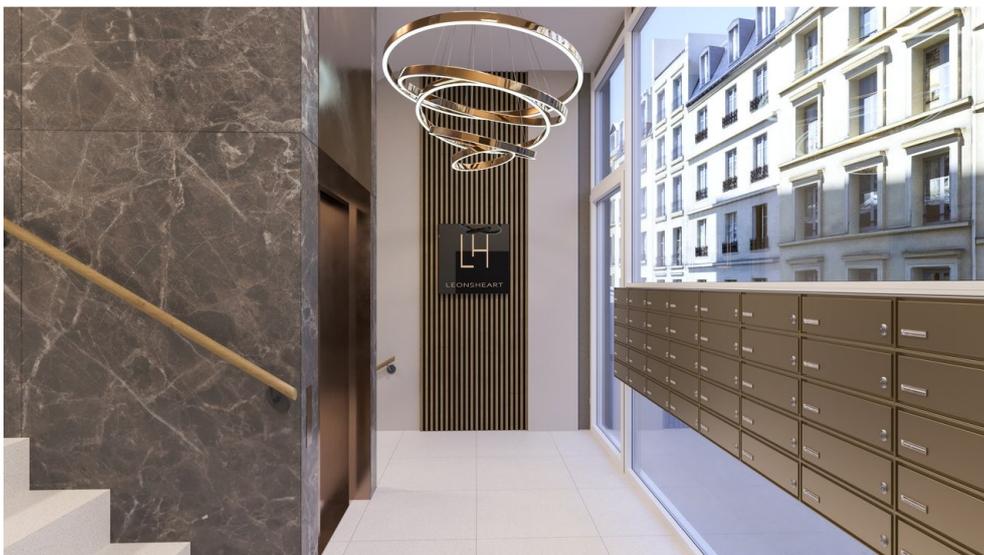
Leonsheart



Leonsheart



Eingangsbereich Außen



Eingangsbereich EG



Treppenaufgang 2OG



Darstellung in der Visualisierung



Darstellung in der Visualisierung



Darstellung in der Visualisierung



Darstellung in der Visualisierung



Darstellung in der Visualisierung



Eingangsbereich Außen mit Menschen



Eingangsbereich Außen



Eingangsbereich EG



Microapartment Bad inkl. Fliesenrückwand



Microapartment Rend 1



Microapartment Rend 2



Microapartment RendV3 Ausklappfunktion



Microapartment RendV3