



I M M O B I L I E N

Immobilien-Exposé

**Leonsheart | Einzigartige Gewerbefläche
für Café oder Bäckerei in Augsburgs
Innenstadt**

Objekt-Nr.:
KATIP-2024-621

Gastgewerbe/Hotel zur Miete

in 86152 Augsburg - Augsburg - Augsburg - Innenstadt



Details

Provisionspflichtig

Barrierefrei

Kaltmiete

5.359,20 €

Warmmiete

6.098,40 €

Nebenkosten

739,20 €

Heizkosten

in Nebenkosten enthalten

Mieterprovision

2,38 Nettokaltmieten inkl. 19 % MwSt.

Wohnfläche (ca.)

22,46 m²

Gesamtfläche (ca.)

201,80 m²

Kategorie

Luxus

Anzahl Schlafzimmer

1

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl Stellplätze

1

Baujahr

1959

Stellplatzmiete (Tiefgarage)

150 €

Tiefgaragenstellplätze

1

Boden

Fliesen

Fahrstuhl

Personen

Beschreibung

Im Herzen von Augsburg, in dem neu entstandenen Wohnprojekt Leonsheart, bieten wir eine exklusive Gewerbefläche von 201,8 m² im Erdgeschoss an. Leonsheart steht nicht nur für modernes Wohnen, sondern auch für ein Statement in Sachen Nachhaltigkeit und Energieeffizienz.

Technische Ausstattung:

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregler
- Dreifachverglaste, lichtdurchflutete Fenster
- Gegensprechanlage mit Videokamera

- Energieeffiziente Heizungsanlage
- Aufzugsanlage für barrierefreien Zugang
- Einladendes Foyer für einen positiven ersten Eindruck
- Alle nötigen Anschlüsse für eine Café- oder Bäckereiküche vorhanden
- Möglichkeit zur Einrichtung der Küche nach Absprache
- Gastronomiegerechter Fettabscheider für einen reibungslosen Betrieb

Innenausstattung:

- Flexible Gestaltungsmöglichkeiten
- Option zur Integration einer modernen Einbauküche
- Hochwertige Sanitäranlagen

Verfügbarkeit und Konditionen:

- Verfügbar ab 10/2024
- Staffelmietvertrag mit einer Mindestmietdauer von 2 Jahren

Über Leonsheart:

Leonsheart verkörpert zeitgemäße Architektur, exquisite Einrichtung und einen starken Fokus auf Nachhaltigkeit. Das energieeffiziente Gebäude bietet nicht nur den Bewohnern, sondern auch Geschäftspartnern und Kunden ein modernes und komfortables Umfeld.

Nutzen Sie diese einmalige Chance, um Ihr Café oder Ihre Bäckerei 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 10/2024 (Staffelmietvertrag mit einer Mindestmietdauer von 2 Jahren)

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 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

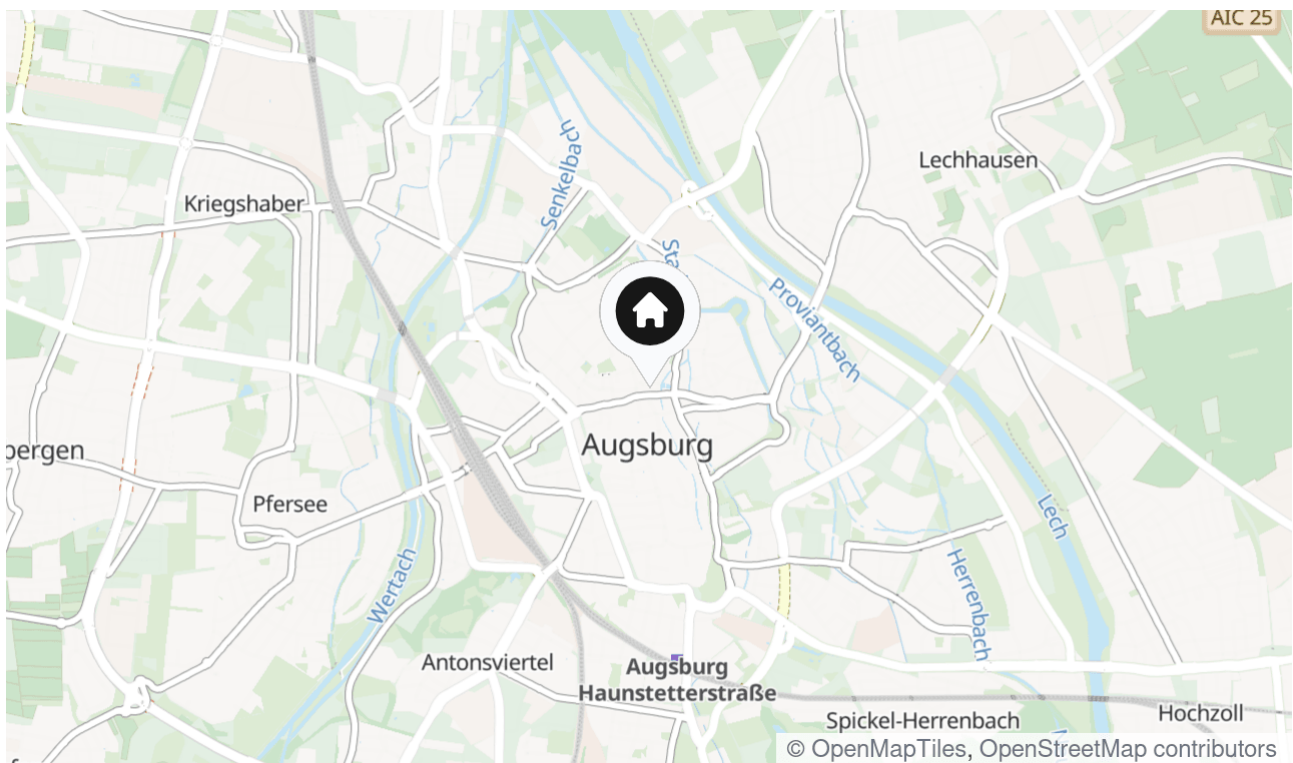
86152 Augsburg - Augsburg - Augsburg - Innenstadt

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.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Leonsheart



Lage



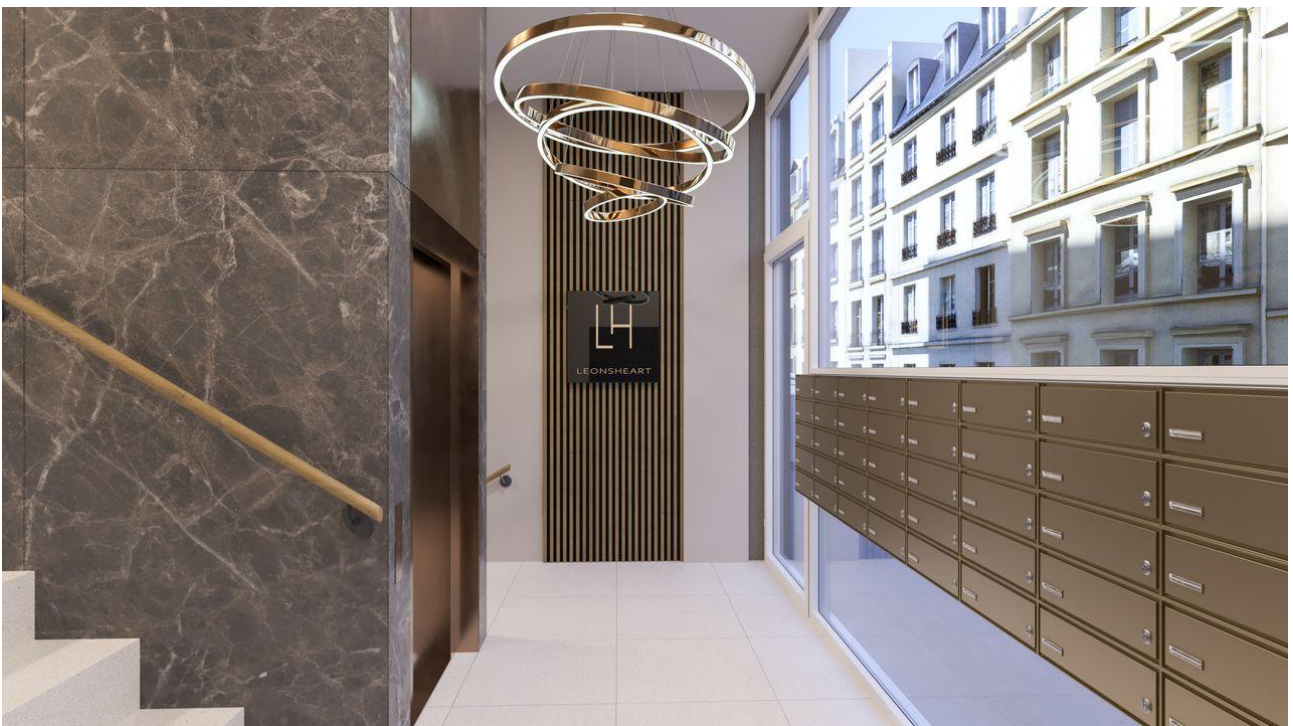
Leonsheart



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

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

