



---

I M M O B I L I E N

**Immobilien-Exposé**

**Leonsheart | Exklusive Bürofläche im  
Herzen Augsburgs**

**Objekt-Nr.:**

**KATIP-2024-622**

## Gastgewerbe/Hotel zur Miete

in 86152 Augsburg - Augsburg - Augsburg - Innenstadt



## Details

Provisionspflichtig

Barrierefrei

Kaltmiete

**5.157,75 €**

Warmmiete

**5.982,99 €**

Nebenkosten

**825,24 €**

Heizkosten

**in Nebenkosten enthalten**

Mieterprovision

**2,38 Nettokaltmieten inkl. 19 % MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

**22,46 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche (ca.)

**220,31 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Luxus**

Anzahl Schlafzimmer

**1**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Baujahr

**1959**

Stellplatzmiete (Tiefgarage)

**150 €**

Tiefgaragenstellplätze

**1**

Boden

**Fliesen**

Fahrstuhl

**Personen**

## Beschreibung

Im pulsierenden Zentrum von Augsburg, innerhalb des modernen Wohnprojekts Leonsheart, präsentieren wir eine exklusive Bürofläche von 220,31 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss. Leonsheart steht für innovative Architektur, exquisite Ausstattung und einen starken Fokus auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz.

Technische Ausstattung:

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

- Energieeffiziente Heizungsanlage
- Aufzugsanlage für barrierefreien Zugang
- Einladendes Foyer für professionellen Empfang
- Flexible Raumaufteilungsmöglichkeiten
- Hochwertige Sanitäranlagen

Innenausstattung:

- Flexibilität bei der Raumgestaltung
- Option zur Integration moderner Büroausstattung nach Absprache

Verfügbarkeit und Konditionen:

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

Über Leonsheart:

Leonsheart verkörpert zeitgemäße Baukunst, kombiniert mit exquisiter Einrichtung und einem 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 Gelegenheit, um Ihr Büro in einem der modernsten und nachhaltigsten Wohnprojekte in Augsburg zu etablieren und werden Sie Teil der Leonsheart Gemeinschaft.

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

## **Ausstattung**

- Exklusive Gewerbefläche
- 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

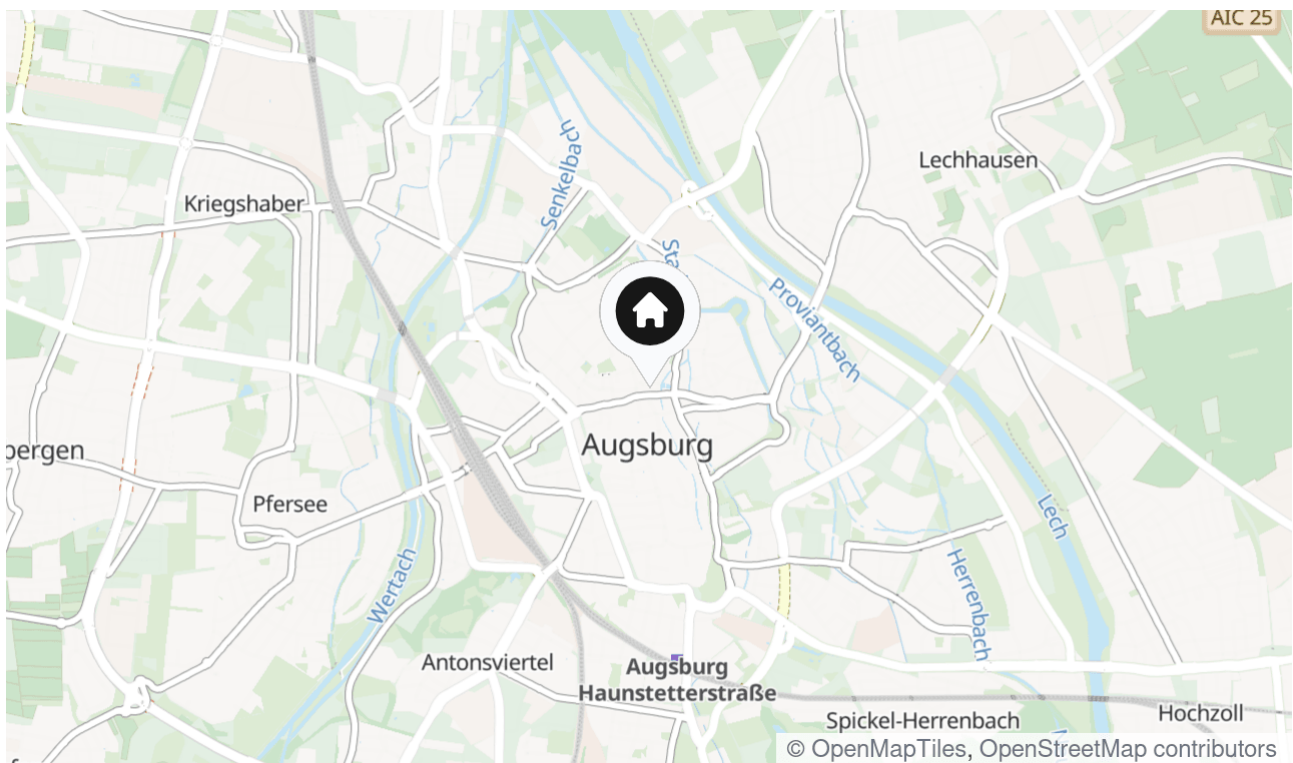
86152 Augsburg - Augsburg - Augsburg - Innenstadt

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

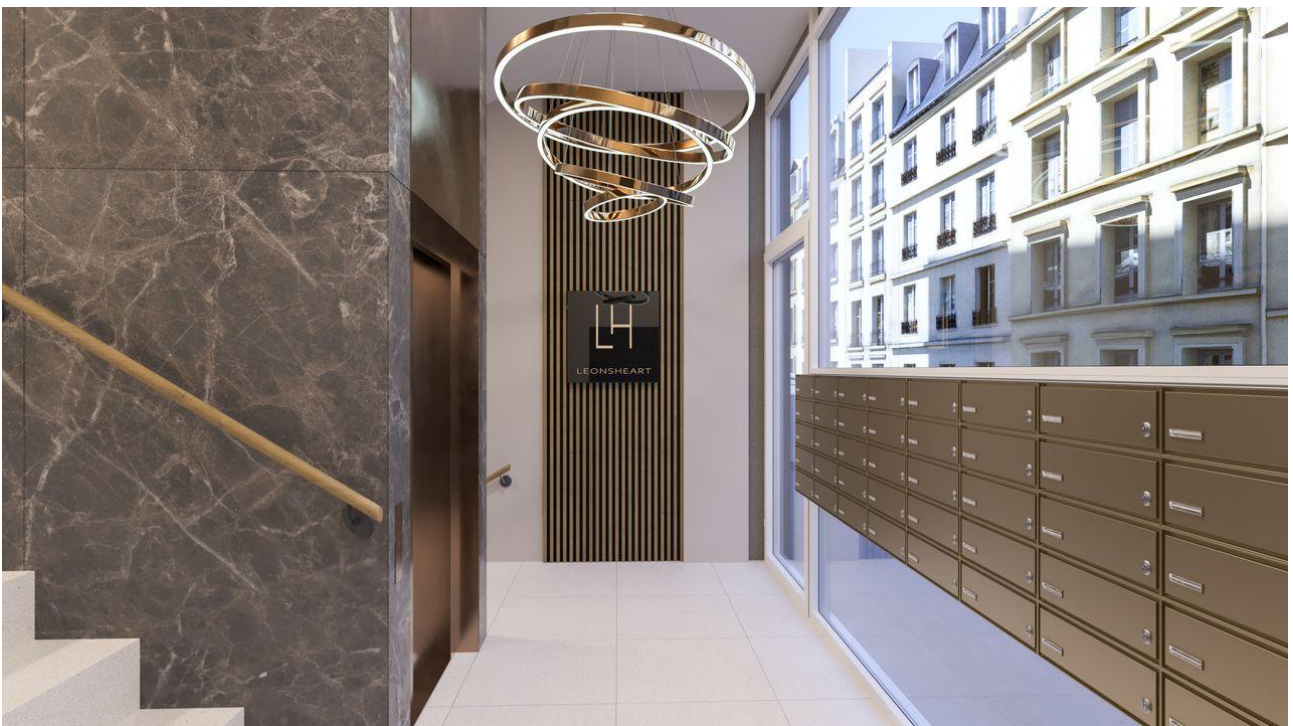


Leonsheart





Eingangsbereich Außen



Eingangsbereich EG



Treppenaufgang 20G



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](mailto:anfrage@katip-immobilien.de)

### Ihr Ansprechpartner

Herr A. Katip

### Impressum

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

### Besuchen Sie uns im Internet

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

