Immobilienexposé

Katip | Quartier Am Papierbach - Alte Schmiede (B2): Neubau-Gewerbeflächen *individuell veränderbar

Objekt-Nr.:
KATIP-2024-627

Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Büro/Praxis zum Kauf

Katip | Quartier Am Papierbach - Alte Schmiede (B2): Neubau-Gewerbeflächen *individuell veränderbar

Kaufpreis
1.179.900 €

216 m²	216 m²	2024
Bürofläche (ca.)	Gesamtfläche (ca.)	Baujahr

Katip Immobilien GmbH
Konrad-Adenauer-Allee 21
86150 Augsburg

0821 / 408 904 11
info@katip-immobilien.de
www.katip-immobilien.de

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	1.179.900 €

Die Immobilie

Objekt-Nr	KATIP-2024-627	
Weitere Flächen	Gesamtfläche (ca.)	216 m²
	Bürofläche (ca.)	216 m²
Räume und Flure	Etage	0
Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Barrierefrei	✓
	Provisionspflichtig	✗
Zustand und Bauart	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	2024
	Zustand	Erstbezug
Ausstattungsdetails	Gäste-WC	✓

Katip Immobilien GmbH
Konrad-Adenauer-Allee 21
86150 Augsburg

0821 / 408 904 11
info@katip-immobilien.de
www.katip-immobilien.de

Beschreibung

Willkommen an Ihrem neuen Büro- oder Gewerbestandort in der "Alten Schmiede". Als Teil des Quartiers Am Papierbach besticht der Neubau optisch mit seiner Klinkerfassade und qualitativ mit Light Industrial Interieur und exklusiver Lage am Lechufer.

Mit einer Gesamtfläche von 216 m² in Erdgeschosslage sowie vollflächigen Fensterfronten bietet die Einheit perfekte Präsentationsmöglichkeiten für Ihr Geschäft.

Von Einzelhandel bis Büro oder Medizin sind hier verschiedenste Nutzungsformen möglich.

Die Einheit ist nach Vereinbarung sofort bezugsfertig und provisionsfrei zu erwerben.

Bei Mietwunsch: Die festgelegte Mietpreisgestaltung der Fläche beläuft sich auf 21,00€ / m² (Standardausführung) + individuelle Änderungswünsche.
Die Nebenkosten belaufen sich auf 3,00€ / m².

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

Die bodentiefen Fensterfronten durchfluten die Gewerbeflächen mit reichlich Tageslicht und schaffen eine einladende Atmosphäre für Kunden und Mitarbeiter. Elektrische Jalousien an sämtlichen Fensterfronten ermöglichen eine effiziente Lichtsteuerung und schaffen somit ein angenehmes Arbeits- oder Verkaufsumfeld.

Die Lage der Immobilie beeindruckt durch einen atemberaubenden Blick ins Grüne und die unmittelbare Nähe zum idyllischen Lechufer. Die angrenzende Fuß- und PKW-

Verkehrsachse sorgt für eine hohe Präsenz und maximale Aufmerksamkeit.

Ihre Mittagspause oder Feierabend können Ihre Mitarbeiter und Kunden im gegenüber liegenden Herkomer Café oder der wunderschönen Altstadt auf der anderen Uferseite verbringen. Die Alte Schmiede bietet nicht nur eine erstklassige Geschäftsumgebung, sondern auch die Möglichkeit, das angrenzende Quartier in all seinen Facetten zu erleben.

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz:

Das Quartier Am Papierbach setzt nicht nur auf Ästhetik, sondern auch auf Nachhaltigkeit. Der übergreifende Einsatz von Grundwasserwärme und Biogas als Energieträger reduziert die CO2-Emissionen um beeindruckende 75%. Elektrische Jalousien an allen Fensterfronten, Glasfaseranschlüsse und der Kfw 55-Standard unterstreichen den Fokus auf moderne Technologie und Energieeffizienz.

Infrastruktur und Technologie:

Mit einem Glasfaseranschluss, Tiefgaragenstellplätzen und barrierefreien Zugängen bietet die Alte Schmiede den höchsten Standard moderner Gewerbeflächen. Zudem bietet das Quartiersmanagement einen persönlichen Ansprechpartner, sowie eine innovative und praktische App als Austauschplattform für Geschäftstätige und Bewohner des Quartiers. Diese Annehmlichkeiten fördern die Vernetzung und schaffen eine lebendige Community mit Werbemöglichkeiten für Ihre Geschäftsideen.

Lebendiges Quartier und Mobilität:

Profitieren Sie von einem vielseitigen Nutzungsmix aus Wohnen, Kultur und Gewerbe. Das Quartier ist nur 3 Minuten von der wunderschönen Altstadt Landsbergs entfernt und bietet

ein reizvolles Umland mit schneller Erreichbarkeit von den umliegenden Städten, wie z.B. Augsburg, Kaufbeuren und München.
Das exklusive, quartierseigene Sharing Angebot, bestehend aus e-PKW und -Bikes sowie Lastenrädern bietet Ihnen und Ihren Mitarbeitern maximale Flexibilität im Alltag, fördert zudem die Mobilität und Zusammenarbeit zwischen Bewohnern und Geschäftstreibenden.

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit und sichern Sie sich jetzt Ihren Platz in dieser exklusiven Neubau-Gewerbeimmobilie!

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

Die Ausstattungsmerkmale der exklusiven Neubau-Gewerbeimmobilie für Sie zur Übersicht:

1. Architektur und Fassade:
- Kompletter Neubau mit hochwertiger Klinkerfassade
- Ästhetisches Design für repräsentative Unternehmenspräsentation

2. Lage und Flächen:
- Gewerbeflächen im Erdgeschoss
- Gesamtfläche von circa 216 m²
- Bodentiefe Fensterfronten für maximales Tageslicht

3. Flexibilität der Nutzung:
- Vielseitige Nutzungen möglich: Gewerbe, Büro, Medizin etc.
- Individuelle Gestaltung der Flächen nach den Anforderungen Ihres Geschäfts
- Jede Einheit mit einer eigenen Lagerfläche ausgestattet

4. Bezug:
- Nach Vereinbarung bezugsfertig (*provisionsfrei)

5. Technologie:
- Glasfaseranschluss für schnelle und zuverlässige Kommunikation
- Elektrische Jalousien an allen Fensterfronten für effiziente Lichtsteuerung
- Klimatisierung möglich

6. Infrastruktur:
- Stellplätze in den Tiefgaragen für Mitarbeiter und Kunden (auf Anfrage)
- Exklusives Sharing-Angebot für mehr Mobilität verfügbar
- Unmittelbare Anbindung an die Altstadt Landsbergs (3 Minuten entfernt)
- Schnelle Erreichbarkeit von Augsburg und München

7. Nachhaltigkeit und Standard:
- KfW 55-Standard für energetische Effizienz
- Barrierefreie Zugänge
- Grundwasserwärme und Biogas als umweltfreundliche Energieträger (75% weniger CO2)

8. Umgebung und Präsenz:
- Blick ins Grüne und Nähe zum idyllischen Lechufer
- Hohe Präsenz Ihres Geschäfts durch Passantenverkehr
- Nur 5 Minuten Fußweg in die historische Altstadt

9. Quartiersmanagement und Vernetzung:
- Quartiersmanagement als kompetenter Ansprechpartner
- Praktische App als Austauschplattform für Geschäftstätige und Bewohner

10. Vielseitiger Nutzungsmix im Quartier:
- Wohnen, Kita, Kultur und Gewerbe in einem harmonischen Mix

Lage

Das Quartier Am Papierbach befindet sich an der westlichen Seite des malerischen Lechs und ist durch den Lady-Herkomer-Steg direkt mit der historischen Altstadt Landsbergs verbunden. Mit seiner modernen Architektur, großzügigen Grünflächen und der erstklassigen Lage wird dieses neue Stadtviertel zu einem Magnetpunkt für zahlreiche Interessenten. Es bietet eine lebendige Perspektive, von der sowohl Einzelhandelsgeschäfte, Unternehmen, Arztpraxen als auch gastronomische Betriebe gleichermaßen profitieren werden.

Die Altstadt Landsbergs, nur einen kurzen Spaziergang über den Steg entfernt, beeindruckt mit ihrem historischen Charme und hohem Freizeitwert.

Durch die schnelle Erreichbarkeit der Immobilie, sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn, wird die Flexibilität Ihrer Geschäftstätigkeiten maximiert. Die Verbindung zu den nahegelegenen Städten (Augsburg, München etc.) und die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz machen diese Gewerbeimmobilie zu einem äußerst attraktiven Standort für Ihr Unternehmen.

Sie erreichen in circa 5 Minuten Fahrzeit im Norden Landsbergs die Anschlüsse der

Autobahn A96 Richtung München und Lindau.
Der Landsberger Bahnhof ist bequem zu Fuß oder mit dem Auto in nur wenigen Minuten zu erreichen.

Darüber hinaus gibt es mehrere Parkplätze in den umliegenden Tiefgaragen für Ihre Mitarbeiter und Kunden.

Sonstiges

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich

Katip | Quartier Am Papierbach - Alte Schmiede (B2): Neubau-Gewerbeflächen *individuell veränderbar

- keine Käuferprovision

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.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Kontaktanfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Daten bearbeitet werden können.

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 / DSVGO einverstanden.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass trotz sorgfältigster Überprüfung vorliegender

Unterlagen, keine Haftung durch uns übernommen werden kann/wird.

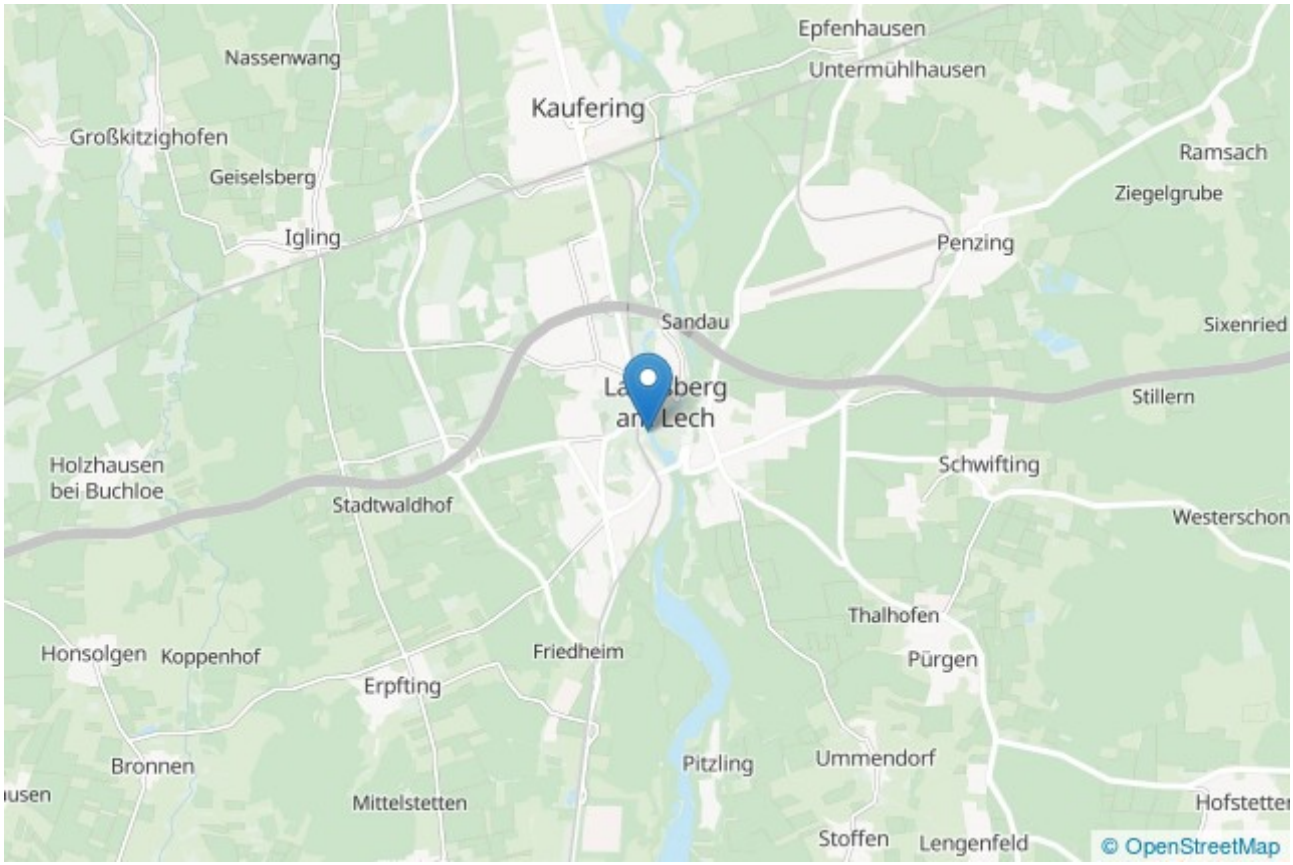
Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümer.

Ihr Ansprechpartner

Name	A. Katip
Telefon	0821 / 408 904 11
Ort	86150 Augsburg
E-Mail	anfrage@katip-immobilien.de
Homepage	https://www.katip-immobilien.de

Lage und Umgebung

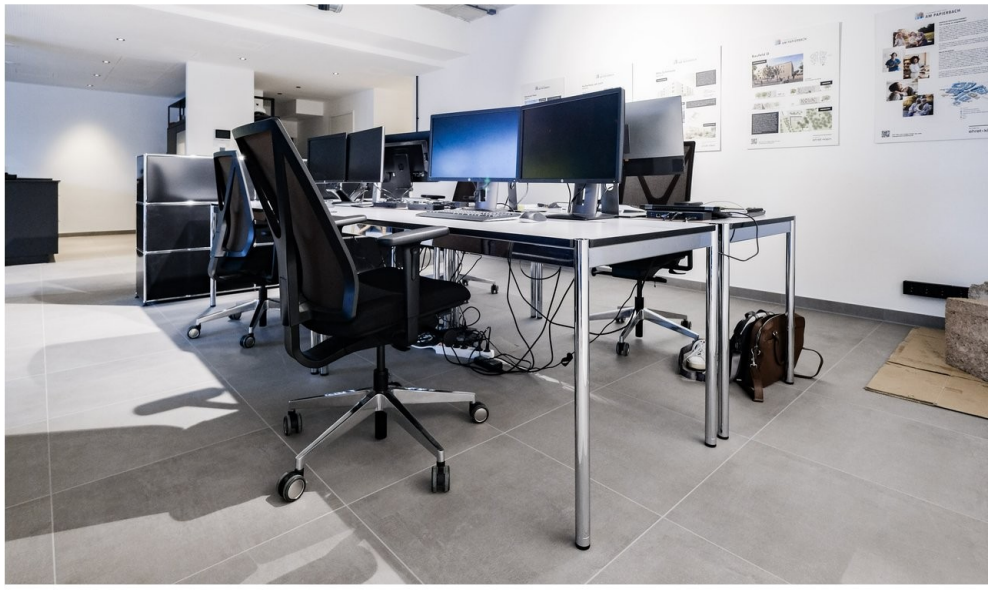
86899 Landsberg am Lech - Landsberg a. L.



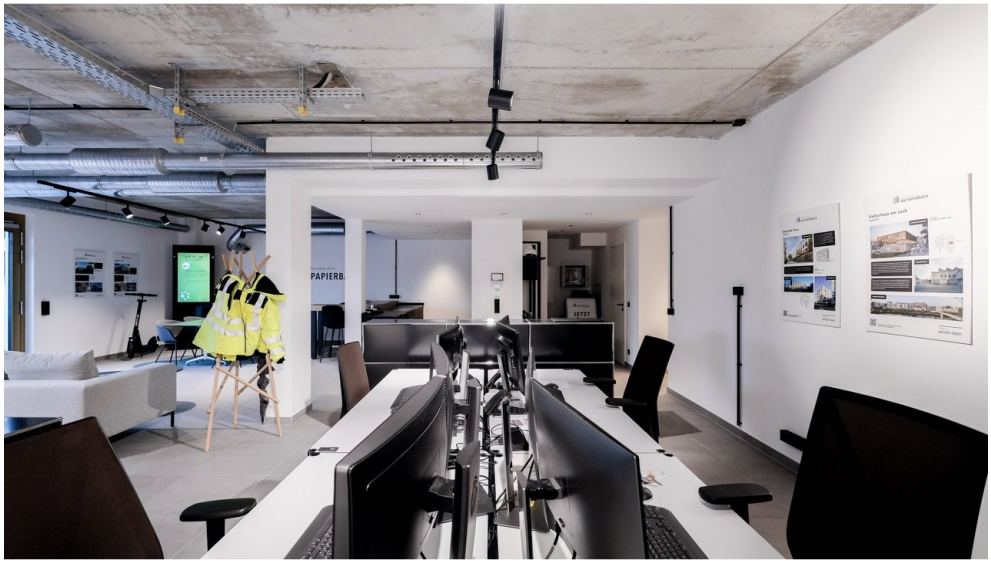
Außenansicht "Alte Schmiede"

Individuell veränderbare Gewerbefläche

Individuell veränderbare Gewerbefläche



Individuell veränderbare Gewerbefläche



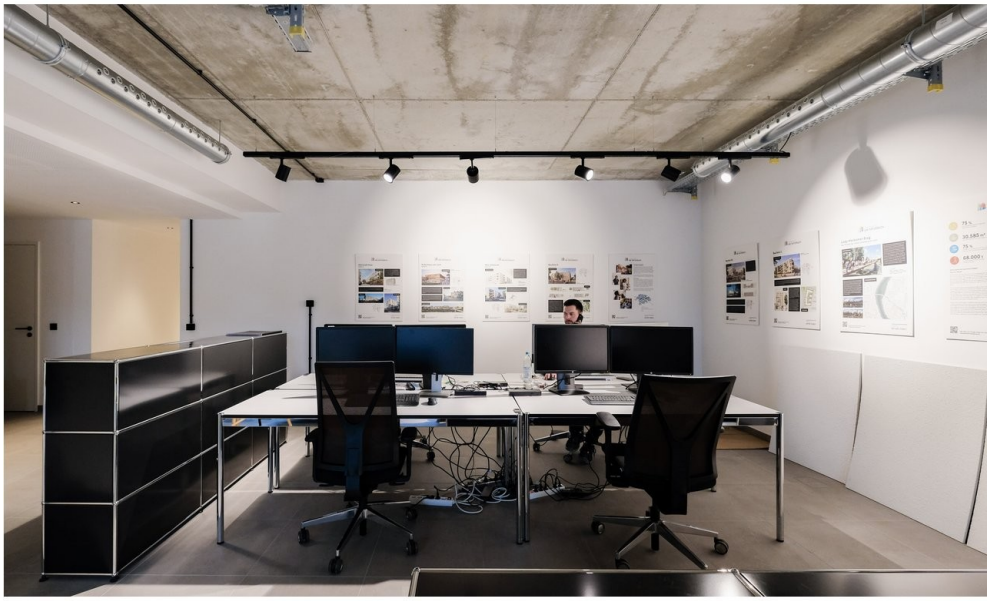
Individuell veränderbare Gewerbefläche

Individuell veränderbare Gewerbefläche

Individuell veränderbare Gewerbefläche

Individuell veränderbare Gewerbefläche

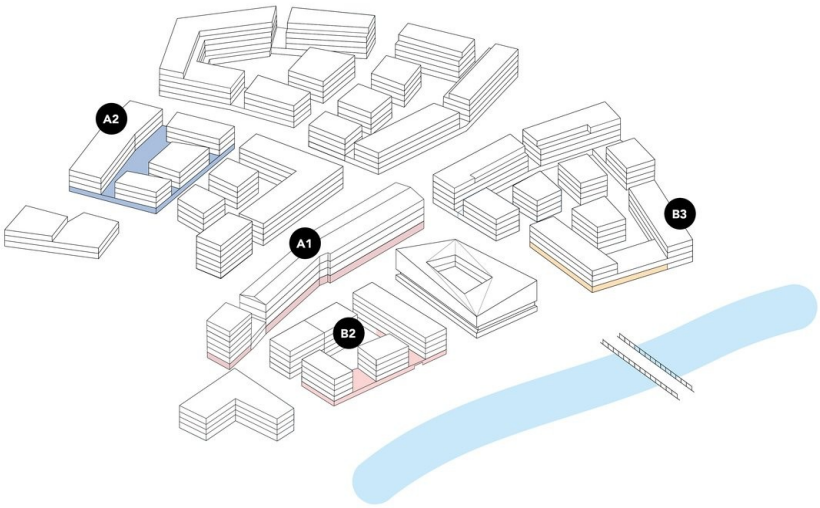
Individuell veränderbare Gewerbefläche



Individuell veränderbare Gewerbefläche

Außenansicht "Alte Schmiede"

Außenansicht "Alte Schmiede"



Quartiersübersicht

Ansicht Quartier

Am Papierbach - Aktueller Stand

Am Papierbach - Aktuelle Ansicht 2

Am Papierbach - Aktuelle Ansicht

www.katip-immobilien.de

Katip Immobilien GmbH
Konrad-Adenauer-Allee 21
86150 Augsburg

0821 / 408 904 11
info@katip-immobilien.de
www.katip-immobilien.de