

EXPOSÉ

Repräsentative Praxis- oder Büroräume in Bestlage von Lauingen!



ECKDATEN

Objektart: Bürofläche

Adresse: 89415 Lauingen

Baujahr: 1978

Bürofläche (ca.): 171 m²

Gesamtfläche (ca.): 171 m²

Nebenkosten (ca.): 325,- €

Aufzug: Personenaufzug

Anzahl Garage / Stellplatz: 10

Energieausweis: Bedarfsausweis

**Kaltmiete
€ 1.300,-**

Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau ° Tel.: 09077-6231
immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

> Bürofläche

> Lauingen

> 171 m² Fläche

> Objektnummer: 16725



Objekteckdaten:

Objektart	Bürofläche
Adresse	89415 Lauingen, Pfarrfeldstraße 1
Baujahr	1978
Bürofläche (ca.)	171 m ²
Gesamtfläche (ca.)	171 m ²
Kaltmiete	1.300,- €
Nebenkosten (ca.)	325,- €
Kautions	3.900,- €
Aufzug	Personenaufzug
Anzahl Garage / Stellplatz	10
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	999 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1978
Denkmalgeschützt	nein
Bodenbelag	Teppich
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
klimatisiert	nein
barrierefrei	ja
DV-Verkabelung	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Mieter	1574,-
Provisionshinweis	Die Provision beträgt eine Monatskaltmiete zzgl. gesetzlicher MwSt.

Objektbeschreibung:

Sie suchen ein Büro, eine Praxis, eine Kanzlei, oder aber Gewerberäume in bester und repräsentativer Lage von Lauingen? Sie benötigen einen neuen Standort für Ihre Gewerbe, möchten expandieren oder sind Existenzgründer? Eventuell benötigen Sie sogar einen barrierefreien Zugang sowie einen Aufzug für ihre Patienten oder die Kundschaft?

Dann haben wir hier genau das Richtige! Ansprechende Büro- oder Praxisräume in der Pfarrfeldstr. 1 in Lauingen. Rund 171m² Fläche, nach

Belieben nutzbar oder aufteilbar. Flexibel und modern, lichtdurchflutet und intelligent geschnitten! Dazu ein separater Eingangsbereich, ggf. nach Wunsch ein eigener Fahrstuhl sowie eine beliebige Anzahl an Kunden- oder Mitarbeiterparkplätzen. Hier stimmen alle Parameter, ein unschlagbares Angebot in Preis-Leistung.

Ausstattung:

Der Eingangsbereich findet sich im Erdgeschoss, nach Zutritt können Sie ihre neuen Räume entweder per Treppe erreichen, oder nach Abstimmung, durch einen modernen Aufzug. Im Obergeschoss des Bauwerks erwartet Sie dann ein kleiner Flur- und Empfangsbereich. Aktuell findet sich weiterhin ein großer Büroraum zentral, von dem aus Sie alle übrigen Räume erreichen können. Aktuell findet sich ein großer und ein kleinerer Behandlungs- oder Büroraum. Ebenso findet sich ein Mitarbeiter WC sowie ein separates Kunden-WC. Im hinteren Bereich ist noch ein weiterer universell nutzbarer Raum untergebracht, bisher als Besprechungszimmer genutzt. Auf Wunsch können ansprechende Akten- und Lagerschränke sowie eine Büroeinheit kostenfrei mitübernommen werden. Eine kleine Kücheneinheit könnte gegen einen geringen Pauschalpreis übernommen werden. Seinerzeit wurden die Räume als Logopädie Praxis genutzt, dennoch wären unendlich viele weitere Möglichkeiten der Nutzung denkbar! Sie haben die Ideen, wir haben die passende Immobilie!

Erbaut wurde das Gebäude im Jahr 1978, jedoch immer wieder renoviert und modernisiert! Beheizt werden die Räume über eine moderne Gas-Zentralheizung aus dem Baujahr 2021. Das komplette Gebäude ist umfahbar und bietet eine enorme Menge an Parkplätzen.

Die Kaltmiete beträgt 1300€ (Vb), die Nebenkosten betragen bisher rund 325€ monatlich. Die Kautions beträgt 3 Monatskaltmieten.

Lagebeschreibung:

Geographisch liegt Lauingen perfekt zwischen den Großstädten Stuttgart, München, Augsburg, Ulm und Nürnberg. Die nächsten Autobahnanschlüsse Zusmarshausen (A 8), Günzburg oder Giengen Brenz (A 7) sind lediglich 20-30 km entfernt. Die Flughäfen München oder Stuttgart sind in einer Stunde mit dem Auto erreichbar, ebenso liegt die Bahnstrecke Ulm Regensburg direkt vor der Tür. Viele bekannte große Arbeitgeber wie Deutz-Fahr, Bosch, Grünbeck... sind nur einige Autominuten entfernt.

Die Innenstadt von Lauingen ist von diesem Standort fußläufig erreichbar, ebenso der Bahnhof und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. In direkter Umgebung findet sich eine Bushaltestelle sowie ein Supermarkt. Das Gebäude liegt an einer Hauptverkehrsstraße in Lauingen, sollten Sie hier Werbemaßnahmen treffen wollen, werden Sie hier garantiert nicht übersehen!

Sonstiges:

Unser Team steht Ihnen unter der Tel. 0172-8115143 gerne zur

Eckdaten

> Bürofläche

> Lauingen

> 171 m² Fläche

> Objektnummer: 16725



Verfügung. Das gilt selbstverständlich auch für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Der Energieausweis liegt bei Besichtigung vor! Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Vermieter. Eine Haftung für deren Richtigkeit können wir nicht übernehmen.

Objektbilder:



Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau

Tel.: 09077-6231

immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

Eckdaten

> Bürofläche

> Lauingen

> 171 m² Fläche

> Objektnummer: 16725



8



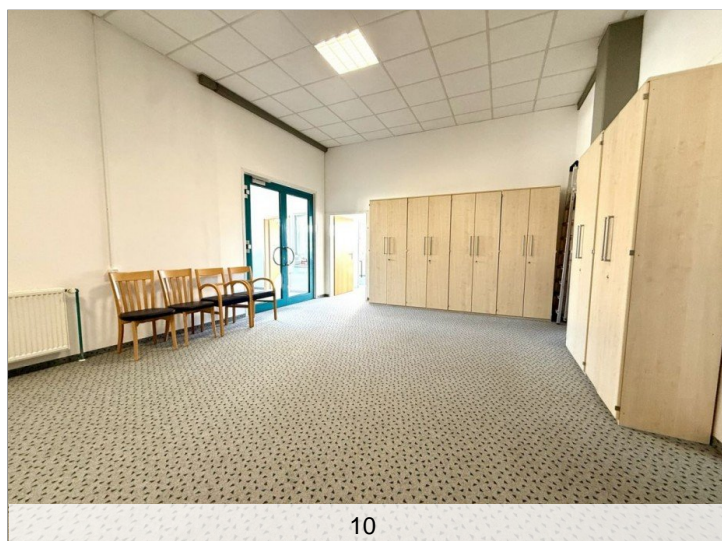
11



9



12



10



13

Eckdaten

> Bürofläche

> Lauingen

> 171 m² Fläche

> Objektnummer: 16725



14



7



17



15

Eckdaten

> Bürofläche

> Lauingen

> 171 m² Fläche

> Objektnummer: 16725



Eckdaten

> Bürofläche

> Lauingen

> 171 m² Fläche

> Objektnummer: 16725



AGB:

AGBs:

Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben des Grundeigentümers und bzw. oder des Vermieters oder Vormieters richtig sind und das Objekt im Augenblick des Zuganges noch verfügbar ist. Der Inhalt ist vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt; es dürfen daher weder das Angebot noch Einzelheiten daraus Dritten ohne unsere Einwilligung weitergegeben werden, andernfalls haftet der Empfänger bei Abschluss für unsere fällige Provision (Courtage). Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie von unserem Angebot Gebrauch machen, unabhängig davon, ob Sie sich mit uns oder z.B. dem Eigentümer (Vermieter oder Vormieter) direkt in Verbindung setzen. Die Höhe einer Ihrerseits zu zahlenden Provision richtet sich nach Vereinbarung. Die jeweils angegebene Provision zahlen Sie nur, wenn ein Vertrag über das Objekt zustande kommt. Sie sind einverstanden, dass wir auch für Ihren Vertragspartner tätig sind. Haben wir nach Aufgabe eines Objektes nicht binnen 2 Wochen von dem Empfänger eine Mitteilung, dass und von wem er das gleiche Objekt evtl. bereits aufgegeben erhalten hat, ist er mit einer entsprechenden späteren Behauptung ausgeschlossen; wir sind verpflichtet, den Empfänger bei Beginn der Frist auf diese Bedeutung besonders hinzuweisen.

Immobilien mit Niveau haftet nicht für den Inhalt externer Internetseiten, die über Links von dieser Website erreicht werden können oder die ihrerseits auf diese Website verweisen. Die Wiederrufsfrist beträgt 2 Wochen. Diese kann aber mit einem schriftlichen Verzicht aufgehoben werden.