



87719 Mindelheim

Zur Miete: Arztpraxis oder Büroräume in 1A-Lage von Mindelheim



1 €

Netto-Kaltmiete

853,48 m² **853,48 m²**

Gesamtfläche

Gesamtfläche

DOMIZILACHT
IMMOBILIENMAKLER & BAUTRÄGER

Ihr Ansprechpartner

Domizil Acht GmbH & Co. KG

Dagmar Reisenauer

Tel.: 004981912209851

reisenauer@domizilacht.de

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	853,48 m ²
Bürofläche	853,48 m ²
teilbar ab	200 m ²
vermietbare Fläche	883
Gewerbeeinheiten	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
gewerbliche Nutzung möglich	✓

Zustand

Baujahr	1968
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- / vollsaniert

Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	1 €
Summe Miete netto	1 €
Aussen-Courtage	3

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	28.09.2034
Baujahr (Haus)	1968
Endenergiebedarf	237.70
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Stromwert	9.80
Wärmewert	216.10
Wertklasse	G
Gebäudeart	Nichtwohngebä



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Dachform

Satteldach ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Highlights:

- Zentrale Innenstadtlage in Mindelheim
- Ca. 882 m² gesamtvermietbare Fläche auf zwei Etagen
- Balkon und große Dachterrasse anteilig angerechnet
- Flexible Raumaufteilung ab ca. 200 m² möglich
- Geeignet für Büro, Praxis oder medizinische Nutzung
- Umbau nach Wunsch, energetische Sanierung vor Bezug
- Glasfaseranschluss und barrierefreier Zugang vorhanden
- Nebenkosten ca. 2,50 €/m², Mietpreis nach Vereinbarung

Standortvorteile:

- Hoher Freizeitwert durch Nähe zu den Alpen und zahlreichen Naherholungsgebieten
- Gute Infrastruktur mit Schulen, Kliniken und Behörden vor Ort
- Wirtschaftsfreundliches Umfeld mit wachsendem Dienstleistungs- und Gesundheitssektor
- Zentrale, aber dennoch ruhige Lage mit hoher Aufenthaltsqualität



Beschreibung

Inmitten der historischen Altstadt von Mindelheim erwartet Sie diese großzügige und vielseitig nutzbare Gewerbefläche in absoluter Zentrumslage. Auf insgesamt rund 883 m² verteilen sich zwei lichtdurchflutete Etagen im 1. und 2. Obergeschoss eines repräsentativen Geschäftshauses. Die Flächen eignen sich ideal als moderne Büroeinheiten für Unternehmen mit großem Platzbedarf oder als großzügige Räumlichkeiten für eine Gemeinschaftspraxis, medizinisches Versorgungszentrum oder Therapieeinrichtung.

Die Bürofläche im 1. Obergeschoss umfasst ca. 485 m² und wird durch einen Balkon ergänzt, der mit 11,43 m² zu einem Viertel in die Mietfläche eingerechnet wird. Das 2. Obergeschoss bietet weitere ca. 368 m² sowie eine attraktive Dachterrasse mit rund 105 m², ebenfalls anteilig berücksichtigt. Die Flächen sind flexibel gestaltbar und können auf Wunsch ab einer Größe von ca. 200 m² aufgeteilt werden. Eine individuelle Raumaufteilung ist in enger Abstimmung mit dem Vermieter realisierbar, sodass Ihre Anforderungen optimal umgesetzt werden können.

Der Ausbau und die Ausstattung erfolgen nach Vereinbarung, wobei das Gebäude im Zuge der Neuvermietung umfassend energetisch saniert und technisch modernisiert wird. Für den geplanten Umbau ist eine Vorlaufzeit von etwa sechs Monaten ab Vertragsabschluss vorgesehen.

Ein barrierefreier Zugang sowie die Anbindung an das Glasfasernetz bieten zusätzliche Vorteile für einen zukunftssicheren Betrieb. Öffentliche Parkplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe, ein zentrales Parkhaus ist fußläufig in ca. sieben Minuten erreichbar.

Die Mietkonditionen, einschließlich der Kaution, richten sich nach dem gewünschten Ausstattungsstandard und werden individuell vereinbart. Die monatlichen Nebenkosten betragen derzeit 2,50 € pro Quadratmeter.

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Gelegenheit für anspruchsvolle Unternehmen oder medizinische Einrichtungen, die einen hochwertigen und gut erreichbaren Standort im Herzen von Mindelheim suchen.

Lage

Die Gewerbefläche überzeugt mit einer erstklassigen Innenstadtlage – mitten im Herzen der Mindelheimer Altstadt. Die Maximilianstraße ist die zentrale Geschäftsstraße der Stadt und verbindet historische Bausubstanz mit lebendigem Einzelhandel, Gastronomie, Banken, Dienstleistern und öffentlichen Einrichtungen. Die Lage garantiert eine hohe Sichtbarkeit, Laufkundschaft und ein professionelles Umfeld für vielfältige gewerbliche Nutzungen.

Mikrolage:

Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nähe zum Marienplatz, dem zentralen Knotenpunkt der Innenstadt. Zahlreiche Cafés, Apotheken, Arztpraxen, Banken und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Umgebung. Die Fußgängerzone sorgt für eine angenehme Atmosphäre und hohe Passantenfrequenz – ideal für Unternehmen, die auf Kundenverkehr angewiesen sind. Das nächstgelegene Parkhaus ist in etwa 7 Gehminuten erreichbar, zudem stehen in fußläufiger Entfernung ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Bushaltestellen sowie der Bahnhof sind ebenfalls gut zu Fuß erreichbar.

Makrolage:

Mindelheim ist die Kreisstadt des Unterallgäus und ein wichtiger Wirtschaftsstandort im Regierungsbezirk Schwaben. Die Stadt zählt rund 15.500 Einwohner und profitiert von ihrer verkehrsgünstigen Lage direkt an der Autobahn A96 (München–Lindau), die eine schnelle Anbindung an die Metropolregion München sowie an Memmingen mit Flughafen ermöglicht. Auch



die Nähe zur B16 und B18 erweitert die regionale Erreichbarkeit. Der Bahnhof Mindelheim ist Kreuzungspunkt der Bahnlinie München - Lindau - Zürich und der Mittelschwabenbahn und erschließt die Stadt dem nahen und fernen Schienenverkehr.

Die Kombination aus hervorragender Erreichbarkeit, urbanem Flair und funktionaler Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für Büros, medizinische Einrichtungen und andere Dienstleistungsunternehmen mit Anspruch an Lage, Raum und Repräsentation.

Sonstige Angaben

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich. Um den Vermieter bei der Auswahl des passenden Mieters bestmöglich zu unterstützen, bitten wir Sie, uns bei näherem Interesse vorab mitzuteilen, wie Sie die Räumlichkeiten nutzen möchten.





SUDANSICHT



NORDANSICHT

