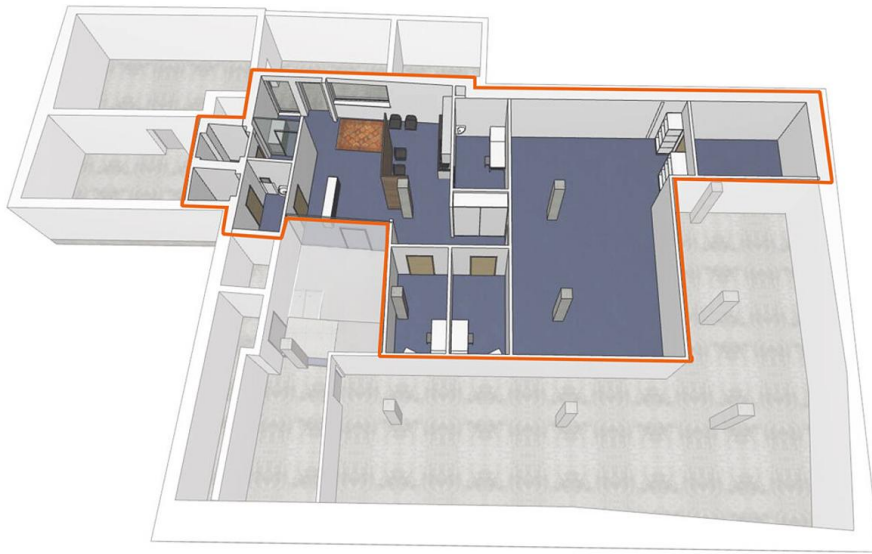




86899 Landsberg am Lech

Praxis- oder Studiofläche in bester Altstadtlage – 160 m² individuell planbar



2.250 €

Kaltmiete

160 m²

Gesamtfläche

160 m²

Gesamtfläche

DOMIZILACHT
IMMOBILIENMAKLER & BAUTRÄGER

Ihr Ansprechpartner

DOMIZIL ACHT GmbH & Co. KG

Christian Becker

Tel.: 004981912209850

info@domizilacht.de

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche 160 m²

Energieausweis

Gebäudeart Nichtwohngebä

Allgemeine Infos

verfügbar ab Nach

gewerbliche Nutzung möglich ✓

Preise & Kosten

Kaltmiete 2.250 €

Warmmiete 2.570 €

Nebenkosten 320 €

Betriebskosten netto 320 €

Gesamtbelastung brutto 2.570 €

Zustand

Verkaufstatus offen



Ausstattung

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓



Beschreibung

In attraktiver und sehr zentraler Lage der Landsberger Altstadt, im Vorderen Anger, entsteht eine vielseitig nutzbare Gewerbefläche mit rund 160 m². Die Einheit befindet sich im Untergeschoss des Gebäudes und bietet die Möglichkeit, die Raumaufteilung nach den individuellen Anforderungen des künftigen Mieters zu gestalten. So können die Flächen optimal auf das jeweilige Nutzungskonzept abgestimmt werden.

Die Gewerbefläche eignet sich insbesondere für ruhige Nutzungen wie Behandlungsräume, Therapie- oder Praxisflächen sowie für ein Pilates-, Yoga- oder Personal-Training-Studio. Auch andere gewerbliche Konzepte mit vergleichbaren Anforderungen sind denkbar.

Der Zugang erfolgt wahlweise über den Hauseingang in der Hinteren Mühlgasse oder über den Hinterhof mit Außentreppe, die gleichzeitig als zweiter Fluchtweg dient. Ein Aufzug ermöglicht zudem einen barrierefreien Zugang zur Fläche.

Die Gewerbeeinheit verfügt über zwei WC-Anlagen, die den Anforderungen unterschiedlicher Nutzungskonzepte gerecht werden.

Die Belichtung erfolgt ausschließlich über ein Fenster im Bereich der Außentreppe. Um dennoch eine angenehme Aufenthaltsqualität zu schaffen, ist der Einbau einer modernen Tageslichtdecke beziehungsweise einer hochwertigen LED-Lichtlösung vorgesehen.

Im Zuge des Ausbaus werden außerdem eine neue Fußbodenheizung sowie eine moderne Lüftungsanlage installiert. Die Fertigstellung erfolgt in Abstimmung mit dem künftigen Mieter und ist innerhalb von etwa sechs Monaten vorgesehen.

Gerne besprechen wir die individuellen Ausstattungs- und Gestaltungsmöglichkeiten in einem persönlichen Gespräch.

Ein Energieausweis ist bereits beantragt und befindet sich in der Erstellung. Die energetischen Kennwerte werden nach Erhalt unverzüglich nachgetragen.

Lage

Die Gewerbeeinheit befindet sich im Vorderen Anger, in hervorragender Innenstadtlage von Landsberg am Lech. Das Gebäude liegt in einer stark frequentierten Lage der historischen Altstadt. Im Erdgeschoss befindet sich ein beliebtes Modegeschäft, wodurch das Objekt von einer hohen Sichtbarkeit und einer kontinuierlichen Besucherfrequenz profitiert.

Die zentrale Lage bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die Wert auf eine gute Erreichbarkeit und ein attraktives Umfeld legen. Zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Cafés, Restaurants sowie Dienstleistungsbetriebe befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch öffentliche Parkmöglichkeiten sind in wenigen Gehminuten erreichbar und sorgen für eine komfortable Anreise von Kunden und Mitarbeitern.

Der Bahnhof Landsberg (Lech) ist nur wenige Minuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Augsburg und München. Über die Autobahn A96 sind sowohl München als auch das Allgäu schnell erreichbar. Ergänzt wird die gute Verkehrsanbindung durch das gut ausgebaute Busnetz, das eine unkomplizierte Erreichbarkeit aus dem gesamten Stadtgebiet und den umliegenden Gemeinden ermöglicht.

Die Kombination aus zentraler Altstadtlage, guter Erreichbarkeit und einem lebendigen Umfeld macht diesen Standort besonders attraktiv für Praxis-, Therapie- und Gesundheitsdienstleister



sowie für Anbieter aus den Bereichen Bewegung, Fitness und Wohlbefinden.

