86830 Schwabmünchen

Außergewöhnliches Wohn- und Geschäftshaus mit Loft-Charakter und Dachterrassen zur Miete

2.790 €
Warmmiete

540,93 m²
Gesamtfläche

462 m²
Grundstücksfläche

8
Zimmer

DOMIZILACHT
IMMOBILIENMAKLER & BAUTRÄGER

Ihr Ansprechpartner

DOMIZIL ACHT GmbH & Co. KG
Christian Becker
Tel.: 004981912209850
info@domizilacht.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	540,93 m²
Gesamtfläche	540,93 m²
Bürofläche	403,32 m²
Grundstücksfläche	462 m²
Zimmer	8
Badezimmer	3
Terrassen	3
Stellplätze	4
vermietbare Fläche	541

Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	2.500 €
Warmmiete	2.790 €
Nebenkosten	290 €
Betriebskosten netto	290 €
Gesamtbelastung brutto	2.790 €
Summe Miete netto	2.500 €
Aussen-Courtage	3
Kaution	7.500 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	24.07.2033
Baujahr (Haus)	1960
Primär-Energieträger	LUFTWP
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Energieverbrauchkennwert	21.84

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Sofort
gewerbliche Nutzung möglich	✓

Zustand

Baujahr	1960
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Küche

Einbauküche	✓

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓

Dachform

Satteldach	✓

Beschreibung zur Ausstattung

· Außergewöhnliches Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 541 m² Wohn- und Nutzfläche
· Ideal für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
· Flexible Raumaufteilung für Büro, Praxis, Agentur oder Wohnnutzung
· Großzügige, helle Räume mit offenem Loft-Charakter und sichtbaren Holzbalken
· Große Fensterfronten und repräsentative Flächen für Kunden- und Mitarbeiterempfang
· Mehrere Dachterrassen, darunter eine ca. 78 m² große Dachterrasse
· Moderne Einbauküche sowie mehrere Sanitärbereiche vorhanden
· Umfangreiche Lager- und Nebenflächen im Untergeschoss
· Energetisch modernisiert (2015) mit Wärmepumpe, Lüftungsfunktion und Vollwärmeschutz
· Teilweise Fußbodenheizung
· Drei Außenstellplätze sowie eine Garage

Beschreibung

Sie möchten Wohnen und Arbeiten an einem Standort vereinen oder suchen eine Immobilie, die sich flexibel an Ihre beruflichen und privaten Bedürfnisse anpassen lässt? Dann bietet Ihnen dieses außergewöhnliche Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Schwabmünchen zahlreiche Möglichkeiten.

Auf einem ca. 462 m² großen Grundstück stehen rund 541 m² Wohn- und Nutzfläche zur Verfügung. Großzügige Räume, hohe Decken, sichtbare Holzbalken und mehrere Dachterrassen verleihen der Immobilie einen besonderen Loft-Charakter und schaffen eine helle, inspirierende Atmosphäre. Ob repräsentative Büroräume, Praxis oder Agentur im Erdgeschoss und großzügiges Wohnen in den oberen Etagen – hier lassen sich unterschiedlichste Nutzungskonzepte verwirklichen.

Die Immobilie wurde 2015 technisch umfassend modernisiert und verfügt unter anderem über eine Wärmepumpe mit Lüftungsfunktion, teilweise Fußbodenheizung sowie eine moderne Einbauküche. Eine großzügige Dachterrasse mit ca. 78 m² bietet zusätzlichen Freiraum für Pausen, Kundenempfänge oder entspannte Stunden im Freien.

Flexible Perspektiven – auch über die Miete hinaus: Neben der Vermietung wird die Immobilie auch zum Kauf angeboten. Für 799.000 € haben Sie die Möglichkeit, sich diesen besonderen Standort dauerhaft zu sichern und die vielseitigen Wohn- und Gewerbeflächen langfristig nach Ihren Vorstellungen zu nutzen.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie – gerne bei einer persönlichen Besichtigung oder vorab bei einem virtuellen Rundgang.

Lage

Schwabmünchen verbindet die Vorteile eines etablierten Wirtschaftsstandorts mit einer hohen Lebensqualität. Die Stadt liegt verkehrsgünstig zwischen Augsburg und Landsberg am Lech und bietet über die Bundesstraße B17 eine hervorragende Anbindung in beide Richtungen sowie nach München und ins Allgäu.

Die Immobilie befindet sich direkt an der Hauptstraße von Schwabmünchen und profitiert von einer ausgezeichneten Sichtbarkeit sowie einer sehr guten Erreichbarkeit. Davon profitieren sowohl Unternehmen mit Kundenverkehr als auch Bewohner, die kurze Wege und eine zentrale Lage schätzen.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe, Dienstleister sowie weitere Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Gleichzeitig bietet Schwabmünchen eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, medizinischer Versorgung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

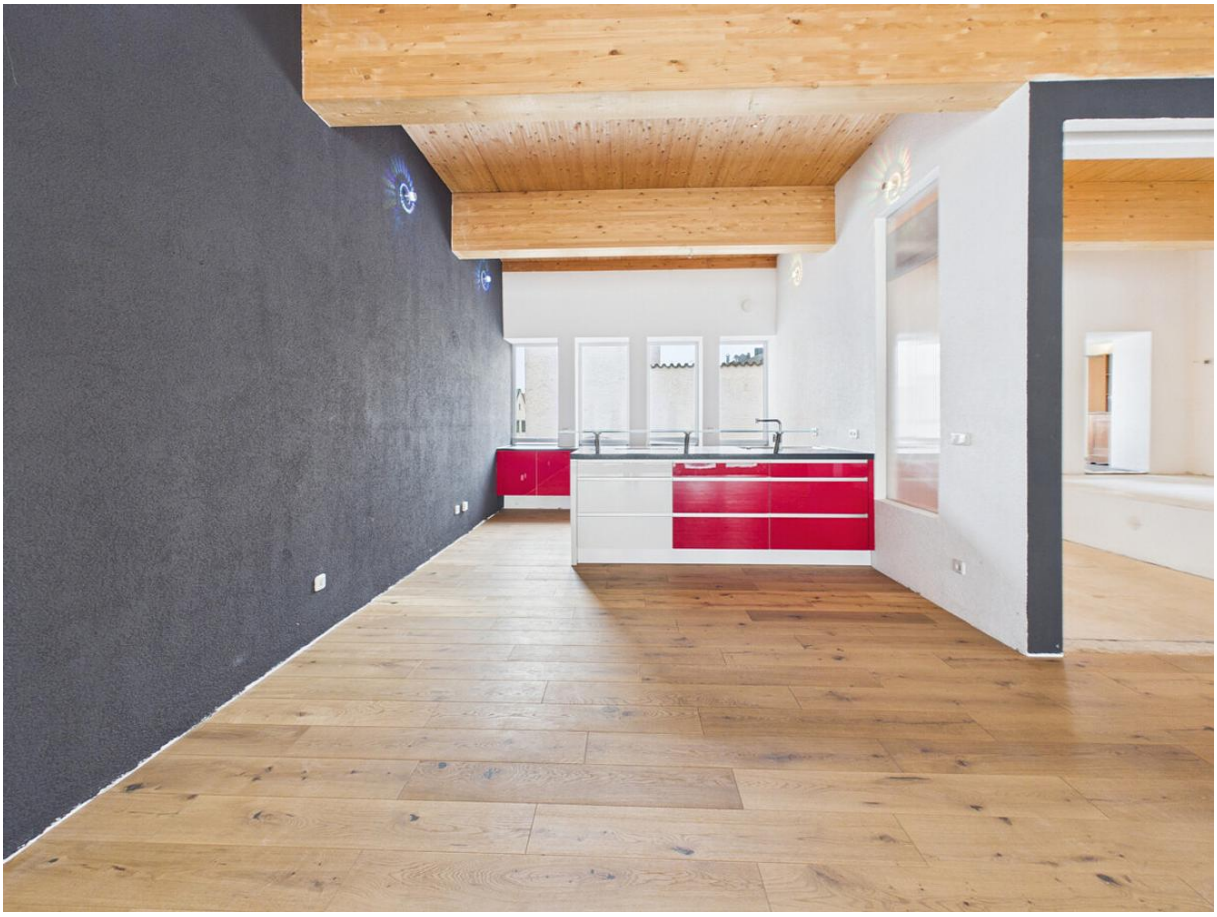
Die Kombination aus repräsentativer Lage, guter Verkehrsanbindung und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten macht diesen Standort besonders attraktiv für Unternehmen, Freiberufler und alle, die Wohnen und Arbeiten harmonisch unter einem Dach verbinden möchten.

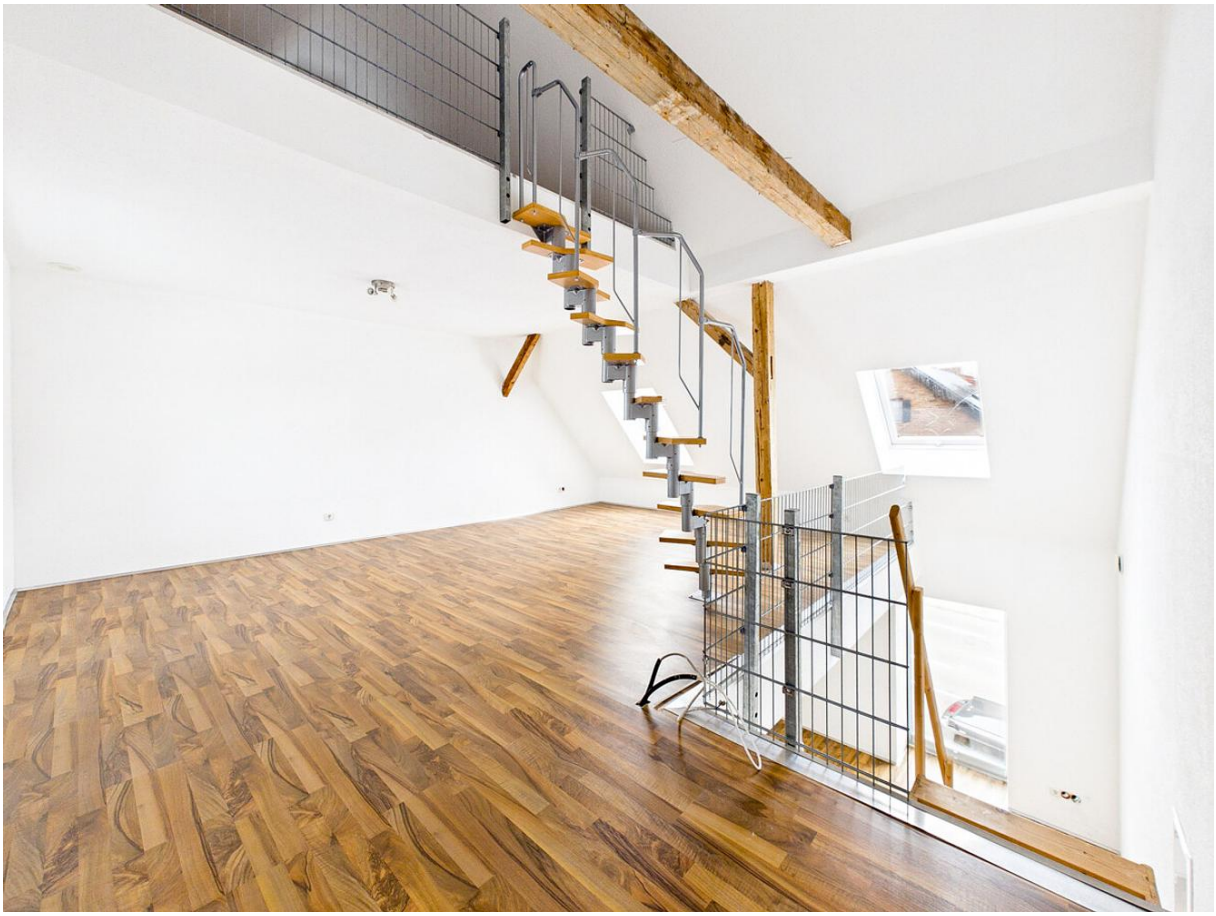
Sonstige Angaben

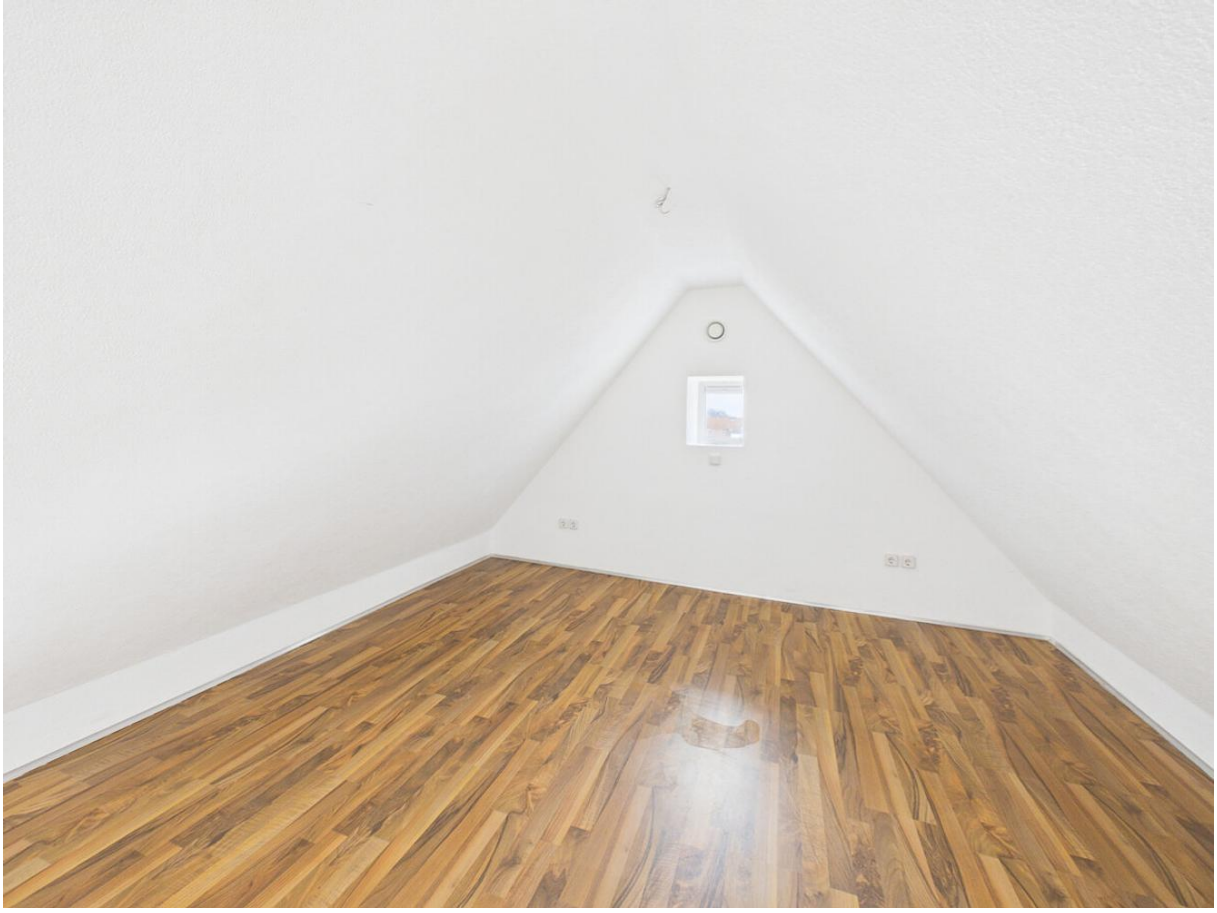
Um sich einen besseren Eindruck zu verschaffen, bitten wir Sie, sich vor Vereinbarung eines Besichtigungstermins unseren 360°-Rundgang anzuschauen. Auf unserer Website haben Sie die Möglichkeit, alle Räume virtuell zu begehen. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines

persönlichen Vor-Ort-Termins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

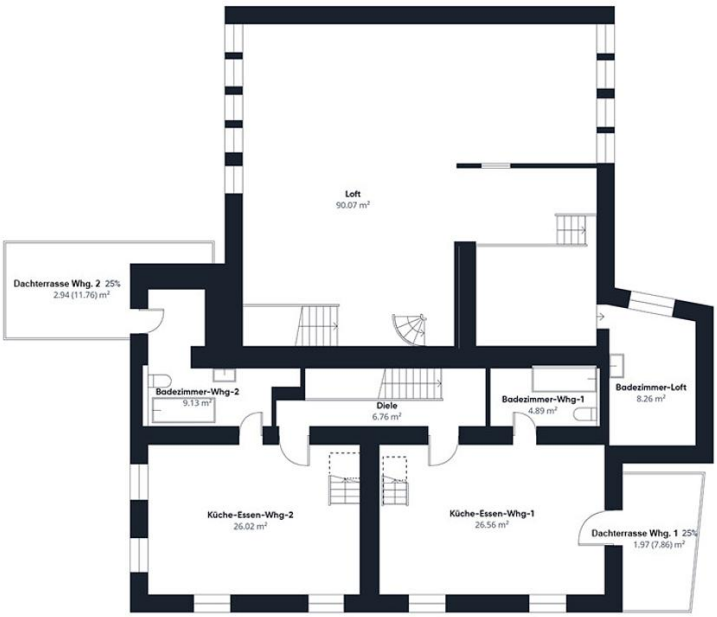
VIRTUELLE TOUR
ZUM OBJEKT
www.DomizilAcht.de





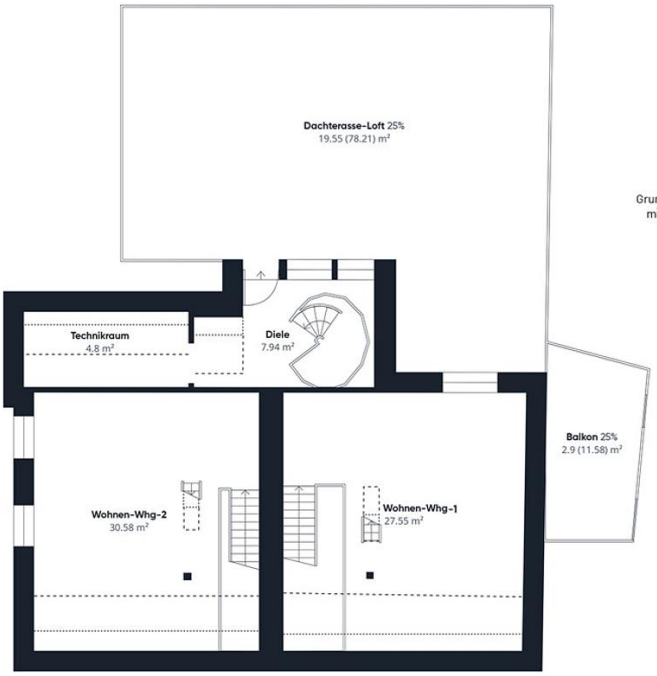


W
S
N
O
Grundriss nicht maßstabsgetreu.
m²-Angaben sind ca.-Angaben.
WC-1
1.22 m²
WC-2
1.06 m²
Durchgang-Gäste-WC
15.13 m²
Diele
4.06 m²
Zugang-Loft
3.31 m²
Diele
12.53 m²
Zugang-KG
0.99 m²
Hauseingang 25%
6.49 (25.96) m²
Gewerberaum EG 1
22.94 m²
Gewerberaum EG 2
27.31 m²
Lagerraum EG 1
14.66 m²
Lagerraum EG 2
9.02 m²
Lagerraum
EG 3
6.97 m²
VIRTUELLE TOUR
ZUM OBJEKT
www.DomizilAcht.de



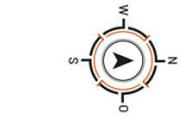
Grundriss nicht maßstabsgetreu.
m²-Angaben sind ca.-Angaben.

VIRTUELLE TOUR ZUM OBJEKT
www.DomizilAcht.de

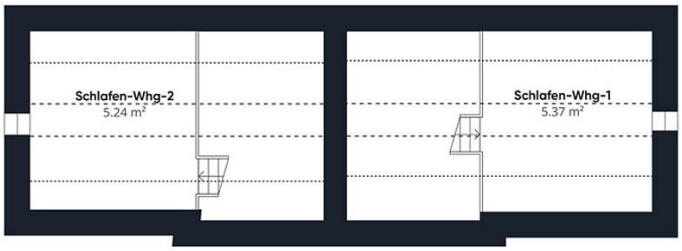


Grundriss nicht maßstabsgetreu.
m²-Angaben sind ca.-Angaben.

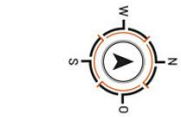
VIRTUELLE TOUR ZUM OBJEKT
www.DomizilAcht.de

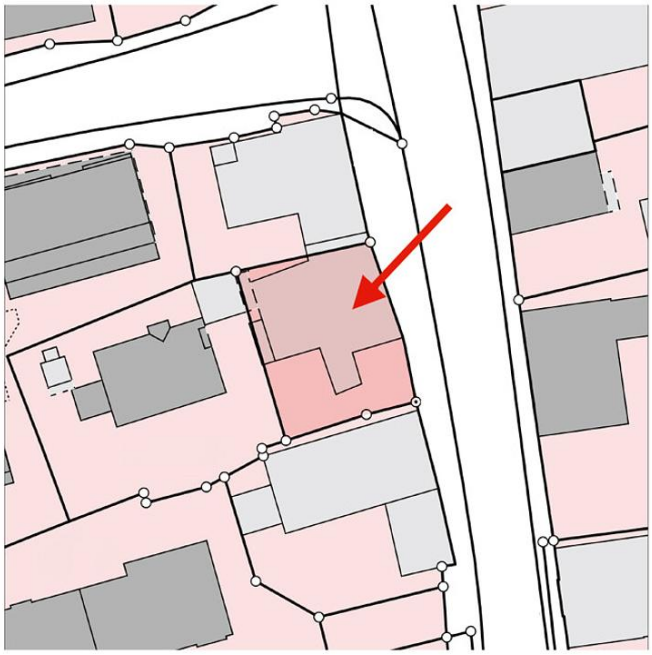


Grundriss nicht maßstabsgetreu.
m²-Angaben sind ca.-Angaben.



VIRTUELLE TOUR
ZUM OBJEKT
www.DomizilAcht.de



Grundriss nicht maßstabsgetreu.
m²-Angaben sind ca.-Angaben.

VIRTUELLE TOUR
ZUM OBJEKT
www.DomizilAcht.de