



86830 Schwabmünchen

Repräsentative Gewerbefläche mit Dachterrasse - für Büro, Praxis oder Agentur



2.790 €

Warmmiete

540,93 m² **462 m²**

Gesamtfläche

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 m ²
Gesamtfläche	540,93 m ²
Bürofläche	403,32 m ²
Grundstücksfläche	462 m ²
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
Energieverbrauchskennwert	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

- Repräsentative Gewerbeimmobilie mit ca. 541 m² flexibel nutzbarer Gesamtfläche
- Ideal für Büros, Agenturen, Praxen, Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen
- Großzügige, helle Räume mit offenem Loft-Charakter und sichtbaren Holzbalken
- Große Fensterfronten mit guter Sichtbarkeit und angenehmer Arbeitsatmosphäre
- Mehrere Dachterrassen, darunter eine ca. 78 m² große Dachterrasse
- Moderne Einbauküche sowie Sanitärbereiche vorhanden
- Umfangreiche Lager- und Nebenflächen im Untergeschoss
- Energetisch modernisiert (2015) mit Wärmepumpe, Lüftungsfunktion und Vollwärmeschutz
- Teilweise Fußbodenheizung
- Drei Außenstellplätze sowie eine Garage



Beschreibung

Diese außergewöhnliche Gewerbeimmobilie in zentraler Lage von Schwabmünchen bietet Unternehmen, Agenturen, Praxen und Dienstleistern ein inspirierendes Arbeitsumfeld mit viel Raum für individuelle Konzepte. Die repräsentative Architektur, großzügige Flächen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten schaffen ideale Voraussetzungen für einen attraktiven Unternehmensstandort.

Auf einem ca. 462 m² großen Grundstück stehen insgesamt rund 541 m² Nutzfläche zur Verfügung. Die Flächen eignen sich beispielsweise für Büro-, Praxis-, Agentur-, Beratungs- oder Schulungsnutzungen und bieten durch die flexible Aufteilung zahlreiche Möglichkeiten für unterschiedlichste Branchen.

Die umfassende Modernisierung der Anlagentechnik im Jahr 2015 inklusive Vollwärmeschutz sowie die energetisch fortschrittliche Bauweise sorgen für zeitgemäßen Komfort und eine hohe Energieeffizienz.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Fläche mit großen Fensterfronten und guter Sichtbarkeit, die sich ideal als Büro-, Praxis- oder Ausstellungsfläche eignet. Eine Einbauküche ist vorhanden, Sanitäranlagen sind angelegt. Ergänzend stehen im Untergeschoss weitere Lager- und Nebenflächen zur Verfügung.

Die oberen Ebenen überzeugen durch helle Räume, hohe Decken und einen offenen Loft-Charakter. Sichtbare Holzbalken, großzügige Raumstrukturen und viel Tageslicht schaffen eine besondere Arbeitsatmosphäre, die sich deutlich von klassischen Büroflächen abhebt. Mehrere Dachterrassen, darunter eine großzügige Dachterrasse mit ca. 78 m², bieten zusätzlichen Freiraum für Mitarbeiter, Kunden oder geschäftliche Veranstaltungen.

Um das besondere Raumgefühl und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten vollständig erfassen zu können, empfiehlt sich ein persönlicher Besichtigungstermin. Bereits vorab ermöglicht unser 360°-Online-Rundgang einen detaillierten Einblick in die Immobilie.

Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 2.500 € zzgl. Nebenkosten.

Lage

Schwabmünchen ist ein etablierter Wirtschaftsstandort im südlichen Landkreis Augsburg und verbindet eine hervorragende Infrastruktur mit einer verkehrsgünstigen Lage zwischen Augsburg und Landsberg am Lech. Über die Bundesstraße B17 sind beide Städte in kurzer Zeit erreichbar, wodurch auch München und das Allgäu gut angebunden sind.

Die Immobilie befindet sich direkt an der Hauptstraße von Schwabmünchen und profitiert von einer ausgezeichneten Sichtbarkeit sowie einer sehr guten Erreichbarkeit für Kunden, Mitarbeiter und Geschäftspartner. Diese Lage bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die Wert auf Präsenz und eine zentrale Anlaufstelle legen.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe, Dienstleister sowie weitere Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Das gewachsene Umfeld schafft ein attraktives Netzwerk und sorgt für kurze Wege im Geschäftsalltag.

Ob Büro, Agentur, Praxis, Beratungsunternehmen oder Dienstleistungsbetrieb – die Kombination aus repräsentativer Lage, guter Verkehrsanbindung und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten macht diesen Standort zu einer attraktiven Adresse für Unternehmen, die sich bewusst von klassischen Gewerbegebieten abheben möchten.



Sonstige Angaben

Die Immobilie wird derzeit sowohl zur gewerblichen Vermietung als auch zum Verkauf angeboten. Neben der Anmietung besteht somit die Möglichkeit, das Objekt zu einem Kaufpreis von 799.000 € zu erwerben. Eine interessante Option für Unternehmen oder Investoren, die ihren Standort langfristig sichern und gleichzeitig von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten profitieren möchten.

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.















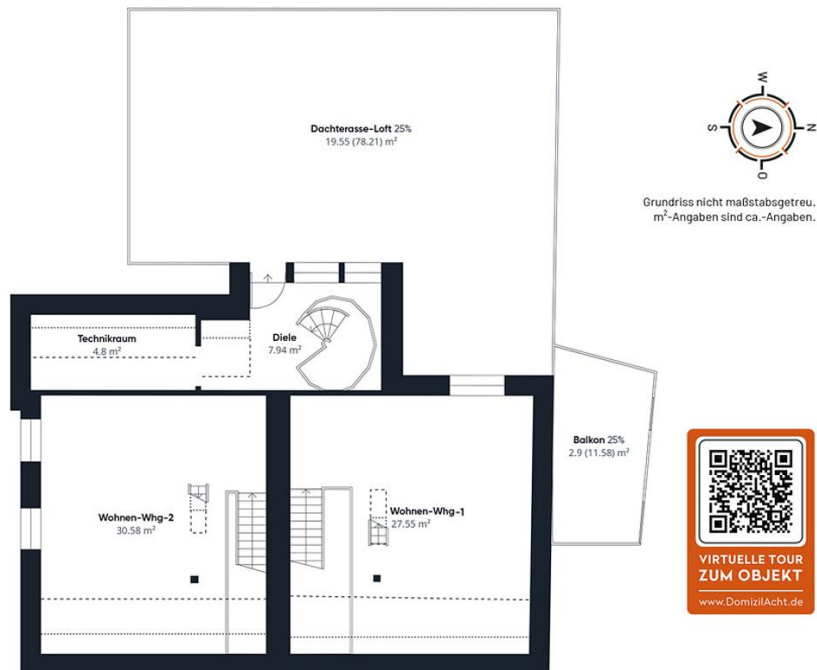
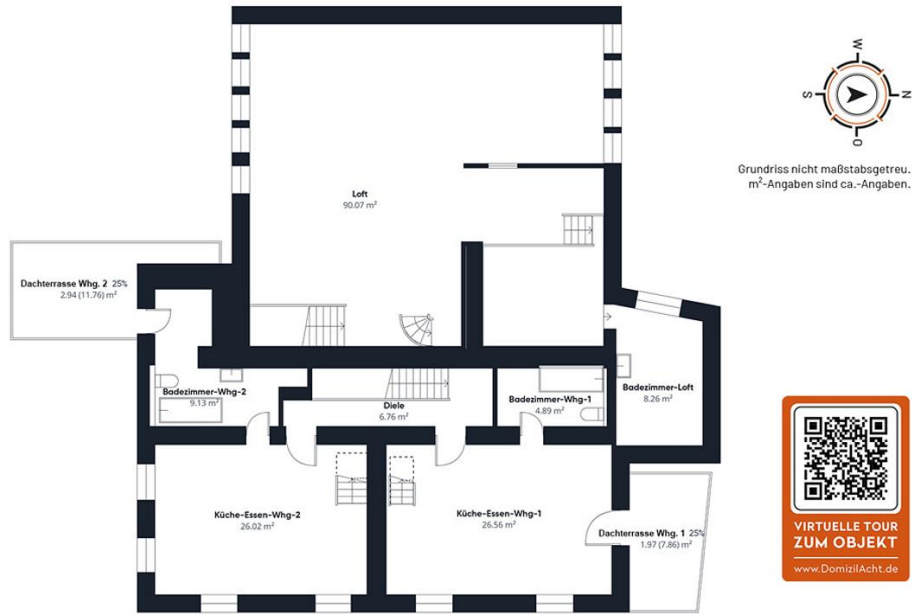


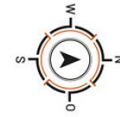




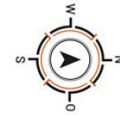
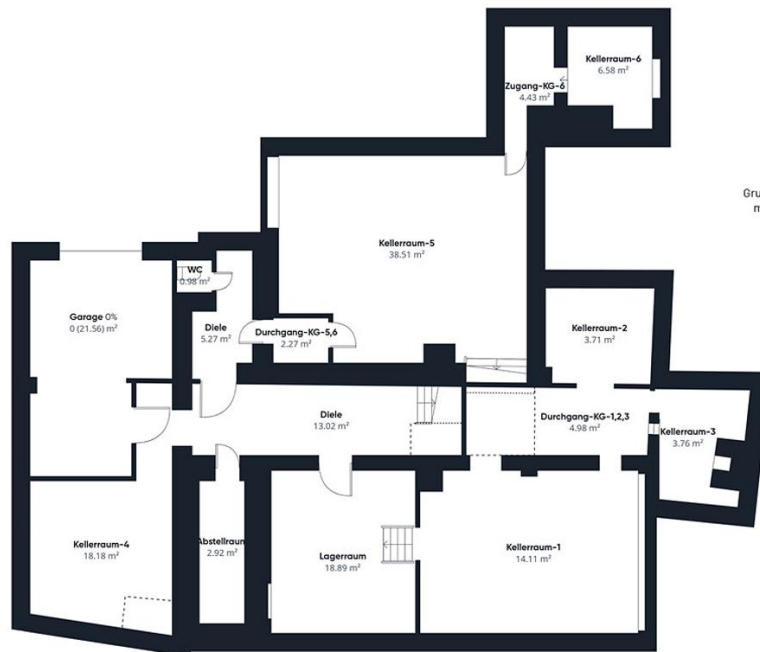
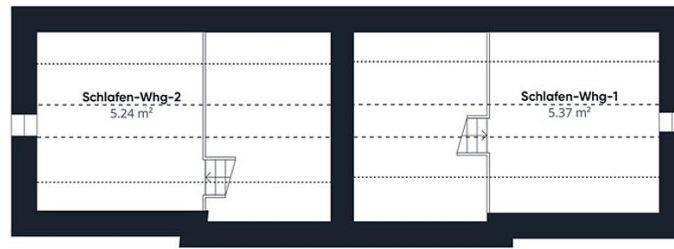








Grundriss nicht maßstabsgetreu.
m²-Angaben sind ca.-Angaben.



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



