

# Exposé

## Ladenlokal in Neusäß

**Attraktiver Großraumladen mit 200qm Verkaufsfläche -  
vielseitig nutzbar!**



Objekt-Nr. OM-134185

### Ladenlokal

Vermietung: **2.222 € + NK**

Ansprechpartner:  
Brigitte Weber

Hauptstraße 19 A  
86356 Neusäß  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1987	Etage	Erdgeschoss
Etagen	1	Gesamtfläche	200,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Öl	Verkaufsfläche	187,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	545 €	Schaufensterfront	15,00 m
Mietsicherheit	11.111 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Geschäftssitz! Diese großzügige und helle Ladenfläche mit 200qm bietet Ihnen ideale Voraussetzungen für Einzelhandel, Ausstellungsraum, Studio oder Dienstleistungsbetrieb.

Ein heller, warmer und gut zu bewirtschaftender Großraum, gegenüber dem Rathaus in 1 A Geschäftslage mit direkter werbewirksamer Draufsicht auf diesen Eckladen an der Hauptstraße 19 A, Gartenstraße 1A im florierenden Stadtteil in Neusäß.

Gute 1A Geschäftslage durch die lange werbewirksame Direktdraufsicht an der hochfrequentierten Hauptstraße.

Universell als Laden, Büro, Ausstellungsraum, Praxis etc. nutzbar.

Geringe Nebenkosten, mit den Heizkosten eine Nebenkostenpauschale von z.Zt. mtl. netto ca. EUR 545.-. Bedingt durch günstige Haus-Energiewerte und durch diverse Heizungsrohre an der Kellerraumdecke (kostenloser Fußbodenheizungseffekt).

Highlights des Objekts:

Großzügige helle Verkaufsfläche: 200qm offen gestalteter Großraum mit zwei bis drei Zugängen und flexibler Nutzungsmöglichkeit.

Hervorragende Sichtbarkeit: 15m lange Schaufensterfront und eine 10m lange Auslagefläche zur Straße - ideal für Werbung, Präsentation und Kundenansprache.

Zentrale Lage: Hohe Fußgängerfrequenz, gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und PKW.

Moderne Ausstattung: Heller Aglo-Marmorboden und neue LED-Beleuchtung

Parkmöglichkeiten: Kundenparkplätze direkt vor dem Objekt, direkt an der Hauptstraße und in der ca. 300 Meter entfernten Tiefgarage des Rathauses (für zwei Stunden kostenlos)

Optional könnte von Ihnen im Haus ein Tiefgaragenstellplatz für mtl. EUR 69.- netto mit angemietet werden.

## Ausstattung

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Garten, Aufzug, Gäste-WC

## Lage

Neusäß hat eine überdurchschnittlich hohe Kaufkraft in Bayern.

Zentrale Neusässer Lage in der Stadtmitte nur ca. 300 Meter Entfernung zum Bahnhof oder ca. 50 Meter zur nächsten Bushaltestelle.

Zwei Kilometer zur B17. Fünf Kilometer zur A8. Sechs Kilometer nach Augsburg Stadtmitte.

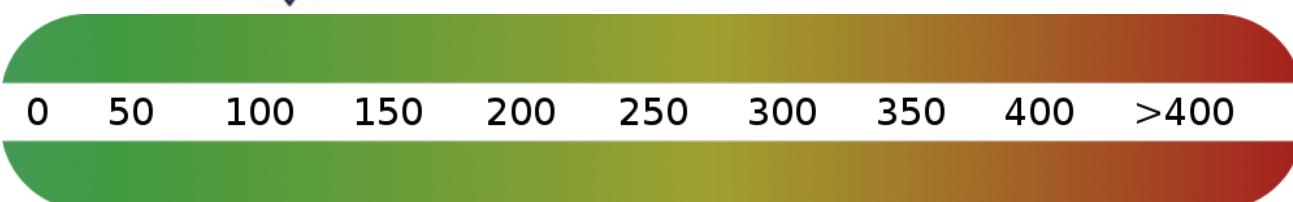
1A Geschäftslage mit langer werbewirksamer Direktdraufsicht.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	114,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



den Vorteilen eines Eckladens

# Exposé - Galerie



im Zentrum von Neusäß



in 1A Geschäftslage

# Exposé - Galerie



Direktdraufsicht Schaufenster



im selbst

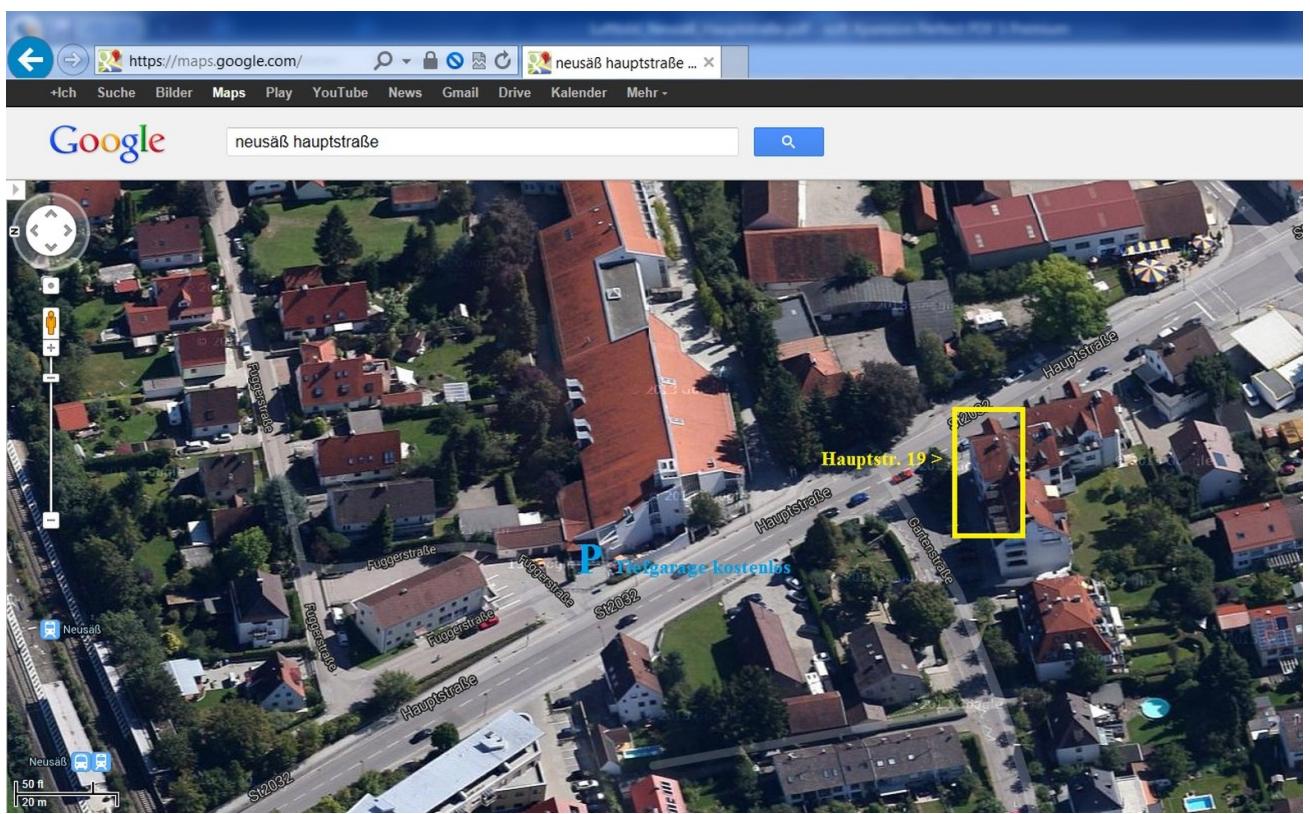
# Exposé - Galerie



gestaltbaren



Großraum



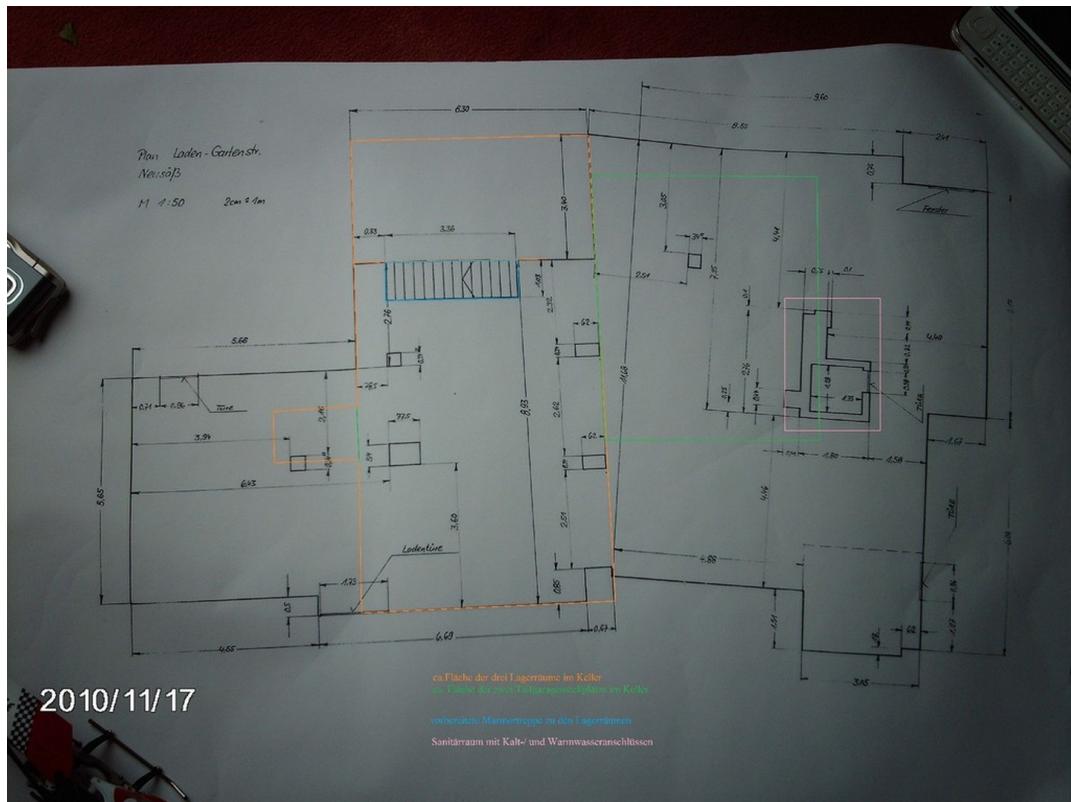
zentrale Neusäßer Lage

# Exposé - Grundrisse

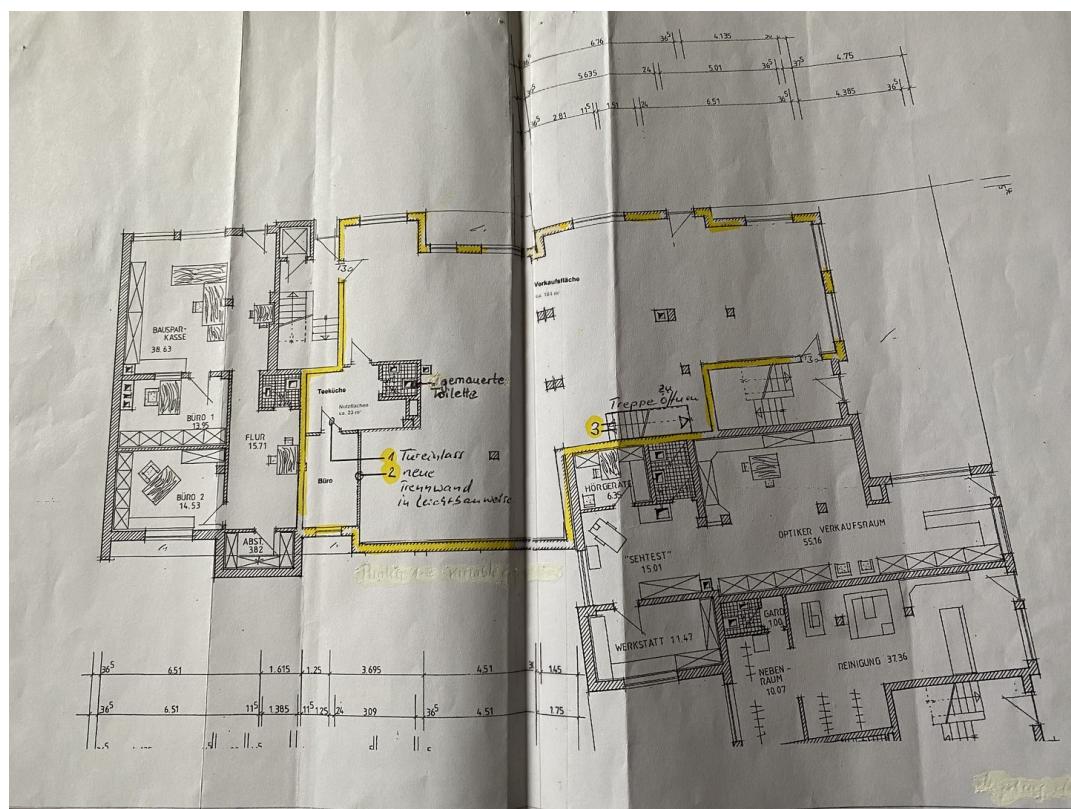


Grundriss 200qm Gewerbefläche

# Exposé - Grundrisse

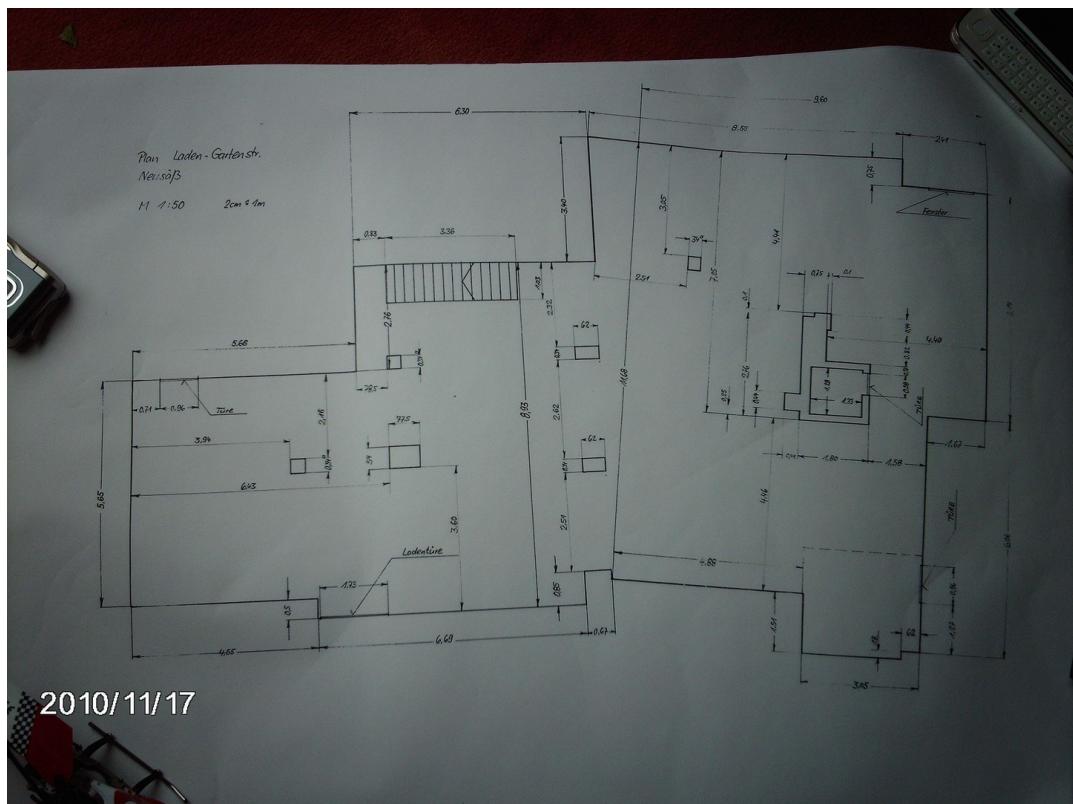


Grundriss 200qm & 100qm



Grundriss 200qm Großraum

# Exposé - Grundrisse



# **Exposé - Anhänge**

## **1. Standortauswahl Neusäß 2015**



## Wirtschaftsstandort Neusäß

Neusäß ist Teil des Wirtschaftsstandorts A<sup>3</sup>, mit dem Namen wie Rudolf Diesel und Willy Messerschmitt sowie Erfindungen wie der Dieselmotor, der erste einsatzfähige Düsenjet und das Luftschiff verbunden werden. Entwicklungen, die den Weg für die gegenwärtigen Technologien bereitet haben. Heute sind im Wirtschaftsstandort Augsburg A<sup>3</sup> Schlüsseltechnologien wie Mechatronik, Verbundwerkstoffe, Umwelt, IT- und Telekommunikation angesiedelt. Innerhalb A<sup>3</sup> ist in interkommunaler Zusammenarbeit zwischen Augsburg, Gersthofen und Neusäß nördlich von Neusäß das Güterverkehrszentrum (GVZ) entstanden.

Den Wirtschaftsstandort Neusäß zeichnet eine Vielzahl kleinerer und mittlerer Betriebe aus dem Bereich Handel, Handwerk, produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen aus.



Viele Vorteile sprechen für die Ansiedlung am Standort Neusäß:

### Hervorragende Infrastruktur in Neusäß

Der direkte Autobahnanschluss an die A 8 und die gut ausgebaute Verbindung zur B 2/B 17 garantieren eine optimale Straßenverkehrsanbindung in alle vier Himmelsrichtungen und an das europäische Fernstraßennetz. Ebenfalls verläuft die Magistrale für Europa, die Bahnverbindung zwischen Paris und Budapest, unmittelbar durch Neusäß. Nur 80 Meter von der Hauptstraße 19 zum Bahnhof in Neusäß. Außerdem ist der Flughafen München in knapp 45 Autominuten zu erreichen.



Zentrale Lage Neusäß City / in 5 km in Augsburg Mitte

Der Standort liegt direkt auf der Verkehrsachse zwischen den Metropolen München und Stuttgart. Reger Einkaufs- / und Pendlerverkehr Augsburg Land, Neusäß und Augsburg City.



### Niedriges und solides Kostenniveau in Neusäß

Der Gewerbesteuersatz liegt bei 340 von Hundert, die Grundsteuer A + B beträgt 310 von Hundert - und das seit vielen Jahren.



[Quelle: Homepage Stand 8/2013 und deren Hinweis zur Wirtschaft in Neusäß <http://neusäß.de/>]



Abb.:direkt gegenüber der Hauptstraße 19 ist das Rathaus mit der Stadthalle und Tiefgarage



Abb.: Volksfest in Neusäß



#### Außerordentliche Kaufkraft in Neusäß

Die Kaufkraft in Neusäß ist eine der höchsten in Bayerisch-Schwaben und liegt weit über dem bundesdeutschen Schnitt.

[Quelle: Homepage Stand 8/2013 und deren Hinweis zur Wirtschaft in Neusäß <http://neusäss.de/>]



Abb.: Wochenmarkt in Neusäß



als florierende Vorstadt von Augsburg als trendige schwäbische Perle. Ich biete Ihnen eine **Geschäftsmöglichkeit, - meine Gewerbeimmobilie in erstrangiger Lage von Neusäß -,** direkt gegenüber dem Rathaus, langfristig zum fairen Mietpreis von 8 Euro / qm selbst an.

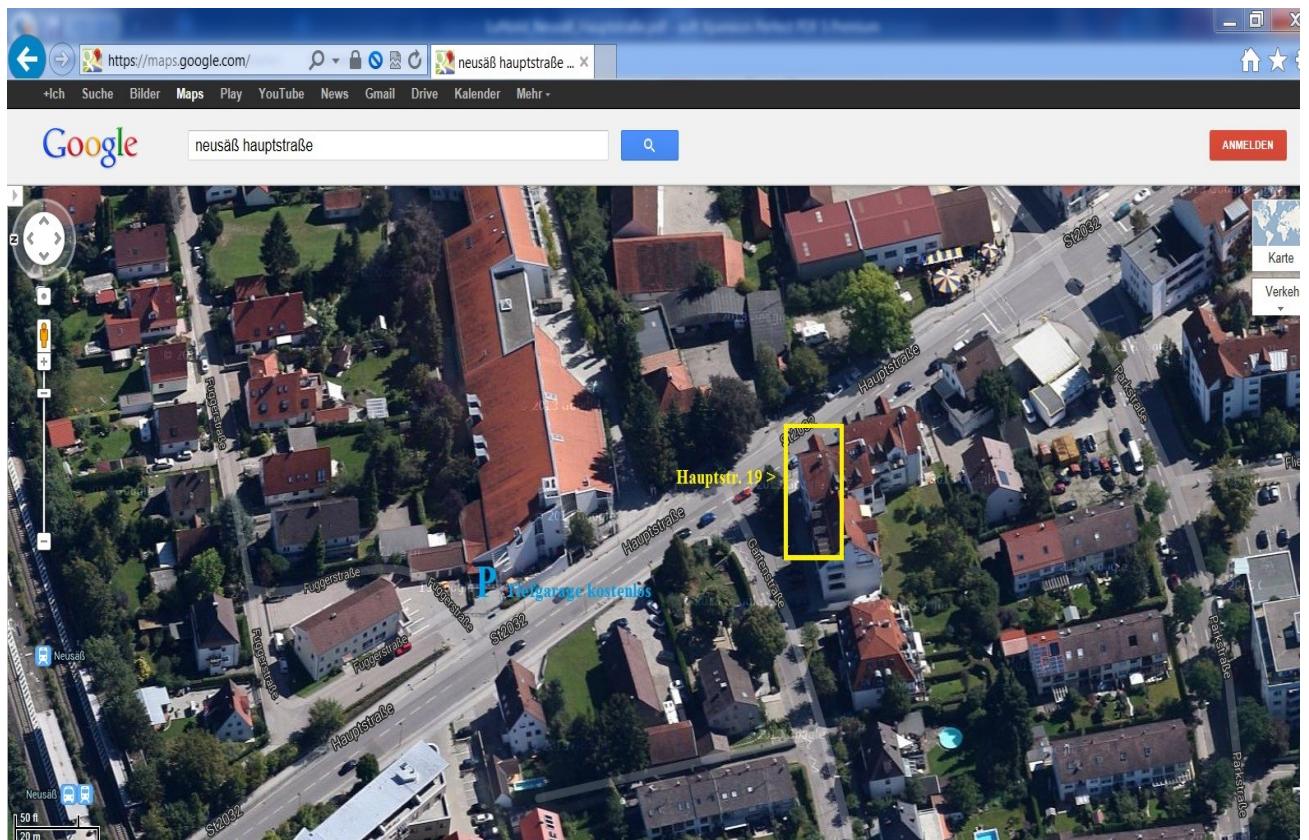


Abb.: Luftbild, **Immobilie:** Hauptstraße 19 / 19 A Gartenstraße 1 [Quelle: maps.google.com Stand 8/2013]

### Anbindung / direkte Umgebung / Parken

Gehobene Wohngegend, postmodernes Rathaus / Stadthalle / Verwaltung / Bibliothek, Schule und hochfrequenter Schulweg, in der Gartenstraße gegenüber der Kindergarten, die Bushaltestelle in 25 m, der Bahnhof in 80 m Entfernung, die Eisdiele / Pizzerien / das Döner-Restaurant in 10 m - 25 m, die Bank 25 m, Ärzte u.a. direkt im Hause, diverse Einzelhändler im und neben dem gepflegten Wohn-/ Geschäftshaus, die alte Tankstelle in 18 m, Parkmöglichkeiten von acht freien Parkflächen mit der Parkscheibe direkt vor und sechs neben der Immobilie, in den Tiefgaragen im Hause zwei Stellplätze optional anmietbar und für Ihre Kunden unter dem Rathaus direkt vis-à-vis für zwei Stunden kostenlos (**P**) mit der Parkscheibe