

# Exposé

## Bürofläche in Augsburg

**Bürofläche bis 270 qm in Bestlage – nur 3 Min. zur A8**



Objekt-Nr. OM-422636

### Bürofläche

Vermietung: **6 € + NK**

Ansprechpartner:  
Heidi Allar

Affingerstr. 12-14  
86167 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1989	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Büro-/Praxisfläche	270,00 m <sup>2</sup>
Nebenkosten	1 €	Gesamtfläche	270,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	1 €	Stellplätze	10
Summe Nebenkosten	2 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Arbeiten in bester Lage – mit allem, was Ihr Unternehmen braucht!

Sie suchen moderne, flexibel nutzbare Büroflächen mit guter Erreichbarkeit und umfassender Ausstattung? Dann ist diese Immobilie genau das Richtige für Sie!

Auf einem repräsentativen Eckgrundstück mit drei Zufahrten bietet Ihnen dieser Standort ideale Bedingungen für produktives Arbeiten in einem professionellen Umfeld – perfekt für Start-ups, Agenturen oder etablierte Unternehmen.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Einzelbüros ab 17 m<sup>2</sup> – flexibel kombinierbar
- Nur 3 Minuten zur A8, 10 Minuten zum Hauptbahnhof
- ÖPNV in 2 Gehminuten
- Bis zu 20 Stellplätze direkt am Objekt
- Klimaanlage & Glasfaser-Internet
- Teilbar & flexibel nutzbar

Jetzt Besichtigung vereinbaren!

Ob als Büro, Co-Working-Space oder Schulungszentrum – gestalten Sie Ihre neue Arbeitswelt flexibel und zukunftssicher. Profitieren Sie von einer Top-Lage, durchdachter Infrastruktur und einer angenehmen Arbeitsumgebung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Ausstattung

- Repräsentative, lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- 6 Einzelbüros – ideal als Arbeitsplätze oder Besprechungsräume
- Großer Empfangsbereich für - Kundenempfang und Meetings
- 2 moderne Sanitärbereiche mit Dusche
- Server- oder Abstellraum für Technik oder Unterlagen
- der Teppichboden wird durch einen neuen Vynlboden ersetzt

Ausstattung:

- Außenjalousien an allen Bürofenstern – idealer Sonnen- und Sichtschutz
- Highspeed-Internet über Glasfaseranschluss

## Fußboden:

Teppichboden

## Sonstiges

- Tagungsraum in der Umgebung anmietbar – ideal für größere Meetings

## Lage

- Direkt am Autobahnzubringer (Augsburg Ost)
- 3 Minuten zur A8, 9 Minuten in die Innenstadt

- ÖPNV fußläufig erreichbar
- Bäcker und Gastronomie in unmittelbarer Nähe
- Tagungsraum in der Umgebung anmietbar – ideal für größere Meetings

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	24,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	29,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



nach Renovierung

# Exposé - Galerie



Büro 1 nach Renovierung



Büro 2 nach Renovierung



Eckbüro 37 qm

# Exposé - Galerie



Büro



Empfangsraum



Büro

# Exposé - Galerie



Büro



Büro

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Toiletten

# Exposé - Galerie



Toiletten



# Exposé - Galerie



Aussenansicht



Aussenansicht

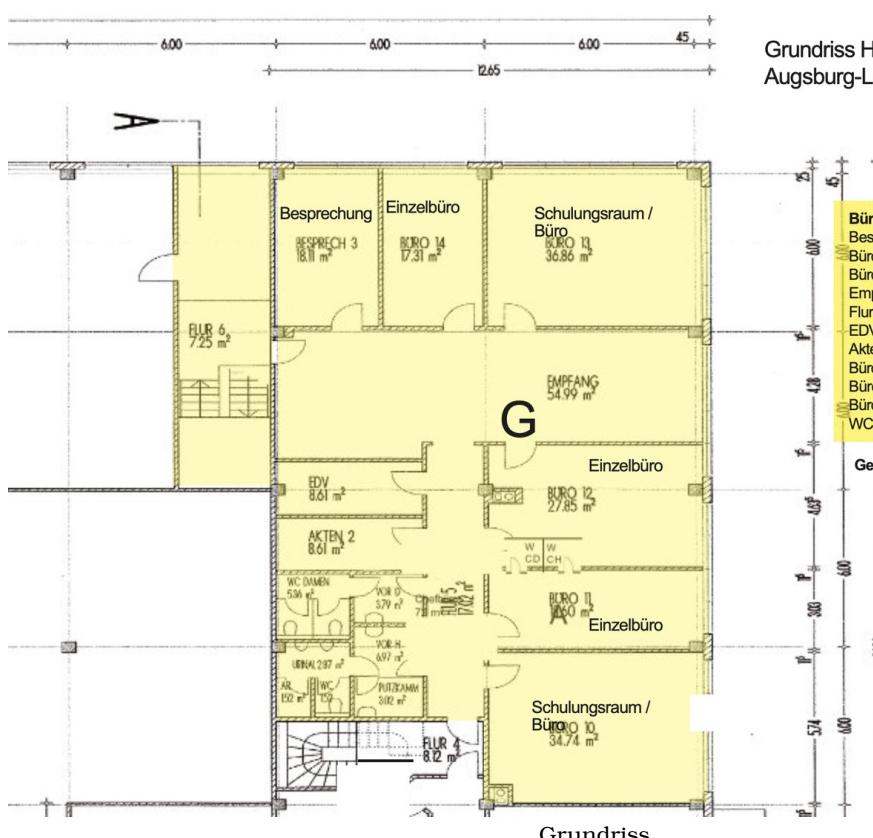
# Exposé - Galerie



Parkplätze



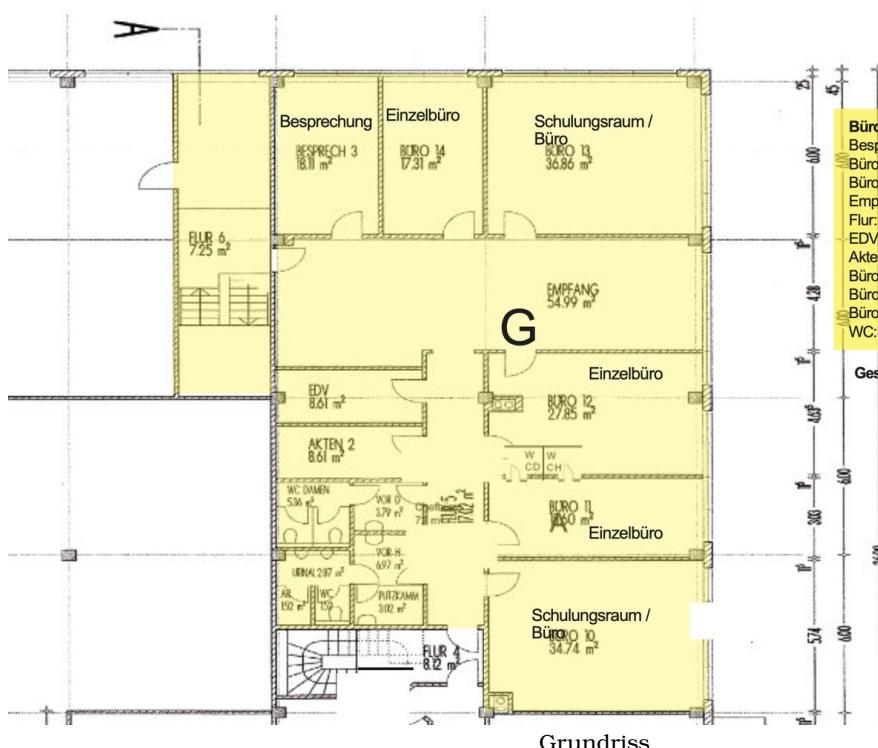
Parkplätze



**HEA**  
Heidi und Eva Allar  
Grundbesitz GbR

# Exposé - Grundrisse

600 600 600 45  
1265



Grundriss Halle Affingerstraße 12-14, OG  
Augsburg-Lechhausen

Büroäume OG	
Besprechung 3:	18,11 m <sup>2</sup>
Büro 14:	17,31 m <sup>2</sup>
Büro 13:	36,86 m <sup>2</sup>
Empfang:	54,99 m <sup>2</sup>
Flur:	17,02 m <sup>2</sup>
EDV:	8,61 m <sup>2</sup>
Akten 2:	8,61 m <sup>2</sup>
Büro 12:	27,85 m <sup>2</sup>
Büro 11:	18,6 m <sup>2</sup>
Büro 10:	34,74 m <sup>2</sup>
WC:	25,05 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche OG: 267 m <sup>2</sup>	

**HEA**  
Heidi und Eva Allar  
Grundbesitz GbR

# Exposé - Grundrisse

