

Exposé

Bürofläche in Augsburg

Einzelbüros 17-37 m² im Shared Office | Warmmiete inkl. NK & Stellplatz | Augsburg-Lechhausen



Objekt-Nr. OM-422636

Bürofläche

Vermietung: **10 € + NK**

Ansprechpartner:
Eva Allar

Affingerstr. 12-14
86167 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1989	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Büro-/Praxisfläche	37,00 m ²
Nebenkosten	3 €	Gesamtfläche	270,00 m ²
Heizkosten	1 €	Stellplätze	10
Summe Nebenkosten	4 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderne und flexibel nutzbare Büroflächen im Shared Office Konzept – HEA Workspaces Augsburg-Lechhausen

In der Affinger Straße 12–14 stehen insgesamt 7 Einzelbüros mit Größen zwischen ca. 17 m² und 37 m² zur Vermietung. Die Büros sind separat abschließbar und eignen sich ideal für Freiberufler, kleine Unternehmen, Start-ups oder Projektteams.

Das Konzept kombiniert die Vorteile eines eigenen Büros mit gemeinschaftlich nutzbaren Flächen und einer transparenten Kostenstruktur.

Wichtiger Hinweis zur Mietdarstellung im Portal:

Die angegebene Kaltmiete dient lediglich der technischen Darstellung. Tatsächlich handelt es sich um eine Warmmiete von 14,50 € / m², die bereits alle Nebenkosten beinhaltet.

Die Warmmiete umfasst:

- Strom
- Heizung
- Wasser / Abwasser
- Müllentsorgung
- Gebäude- und Betriebskosten
- Nutzung der Gemeinschaftsflächen (inkl. Küche & Lounge)
- 1 PKW-Stellplatz pro Einheit

Zusätzlich fällt eine monatliche Reinigungspauschale von 60 € netto pro Einheit an (für Gemeinschaftsflächen wie Küche, Flure und Sanitärbereiche).

Weitere Stellplätze können – sofern verfügbar – für 20 € monatlich angemietet werden.

Das Objekt bietet eine funktionale und angenehme Arbeitsumgebung mit klar kalkulierbaren Kosten – ohne separate Nebenkostenabrechnung.

Ideal für alle, die eine professionelle Bürostruktur mit überschaubaren Fixkosten suchen.

Ausstattung

Die Büroflächen bieten eine funktionale und gepflegte Ausstattung mit Fokus auf eine effiziente Nutzung.

Büros:

- Größen von ca. 17 m² bis 37 m²
- helle Räume mit guter Belichtung
- Teppichboden
- abgehängte Decken mit integrierter Beleuchtung
- ausreichend Steckdosen
- separat abschließbar

Gemeinschaftsbereiche:

- großzügiger Aufenthaltsbereich mit Lounge

- Einbauküche (wird neu installiert)
- Platz für Besprechungen und Austausch
- getrennte Damen- und Herren-WCs
- breite Flure

Technik / Infrastruktur:

- Beheizung über Fernwärme
- Strom bereits in der Miete enthalten
- Glasfaseranschluss im Gebäude vorhanden
- individuelle Internetanbindung möglich

Außenbereich:

- großzügige Stellplatzsituation direkt am Gebäude
- 1 Stellplatz pro Einheit inklusive
- zusätzliche Stellplätze verfügbar

Service:

- regelmäßige Reinigung der Gemeinschaftsflächen (über Pauschale geregelt)

Die Ausstattung ist bewusst funktional gehalten und bietet eine solide Basis für unterschiedlichste Büronutzungen.

Fußboden:

Teppichboden

Sonstiges

- Mindestmietdauer: 12 Monate
- Kündigungsfrist: 3 Monate zum Monatsende
- Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

Die Büroflächen werden unmöbliert vermietet. Gemeinschaftsbereiche (Küche, Lounge) werden entsprechend ausgestattet.

Die Nutzung ist ausschließlich für gewerbliche Zwecke vorgesehen.

Das Konzept richtet sich gezielt an Mieter, die eine klare Kostenstruktur, flexible Flächengrößen und eine professionelle Arbeitsumgebung suchen.

Lage

Die Büroflächen befinden sich in der Affinger Straße 12–14 im Augsburger Stadtteil Lechhausen, einem etablierten Gewerbe- und Mischgebiet mit sehr guter Verkehrsanbindung.

Verkehrsanbindung:

- ca. 3 Minuten zur A8 (München – Stuttgart)
- schnelle Anbindung an B2 / B17
- gute Erreichbarkeit der Augsburger Innenstadt
- ÖPNV-Anbindung in fußläufiger Entfernung

Das Umfeld ist geprägt von Gewerbe, Dienstleistung und Handwerk. Einkaufsmöglichkeiten sowie Versorgungsangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der Standort eignet sich besonders für:

- Diensteleister
- Berater (z.B. Steuerberater, Lohnsteuerhilfe, Coaching etc.)
- Kreativschaffende
- kleine Unternehmen und Start-ups

Die Lage überzeugt durch ihre gute Erreichbarkeit und ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis im Vergleich zur Innenstadt.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

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

Exposé - Galerie



Küche (Beispielbild)

Exposé - Galerie



Außenanlagen



Büro ca. 18 m²



Eckbüro ca. 37 m²

Exposé - Galerie



Büro ca. 18 m²



Büro ca. 28 m²

Exposé - Galerie



Eingang Nord



Eingang Nord

Exposé - Galerie



Eingang Nord



Aussenansicht



Außenanlagen

Exposé - Galerie



Parkplätze



Parkplätze

Exposé - Galerie



Parkplätze



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Eingang im OG

Exposé - Galerie

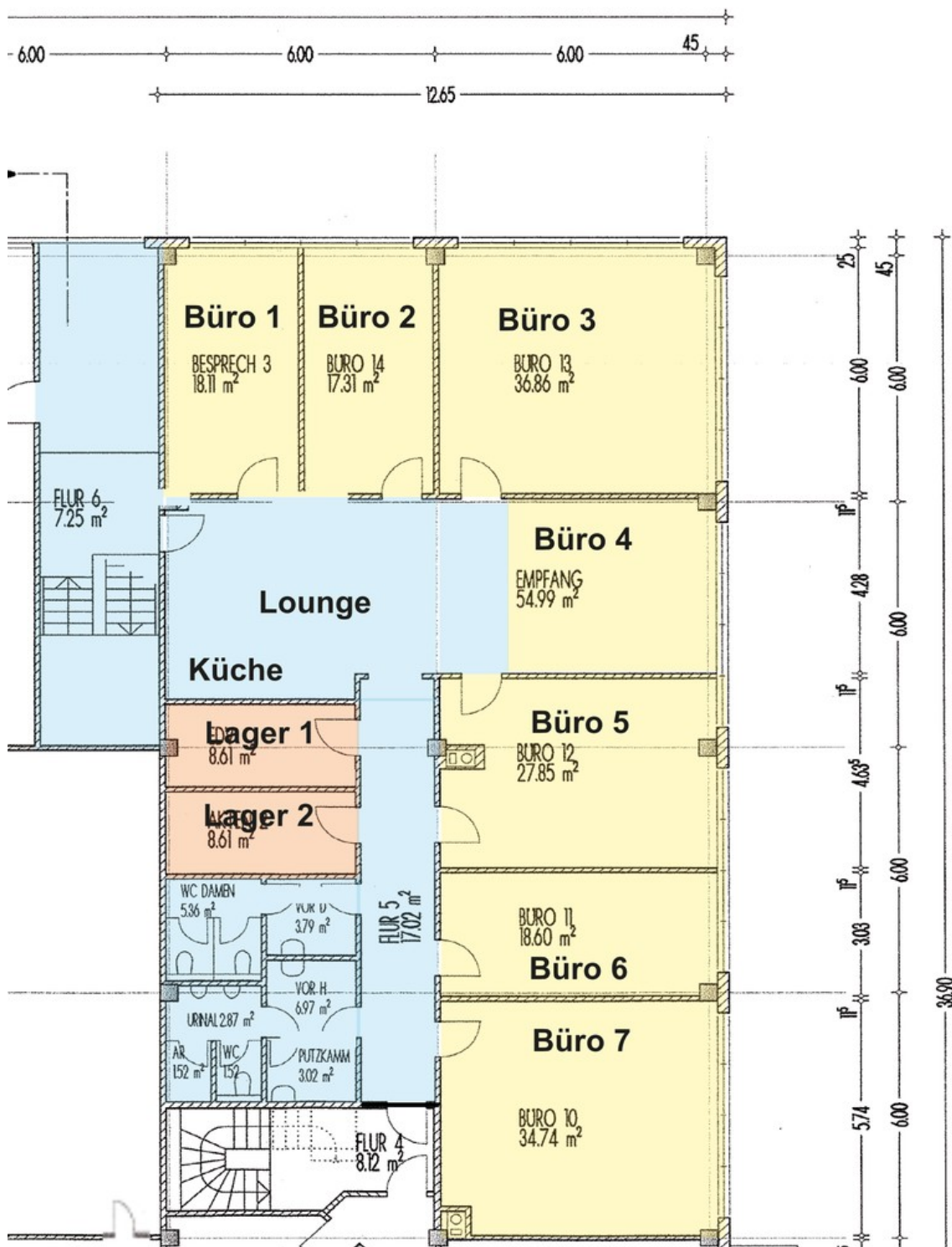


Toiletten



Toiletten

Exposé - Grundrisse



Grundriss HEA Workspaces

Exposé - Grundrisse

