

# Exposé

## Werkstatt in Buch

**Einzel oder in Kombination: Büro-, Lager- und Produktionsflächen (550/440/105 qm)**



Objekt-Nr. OM-448780

### Werkstatt

Vermietung: **2.550 € + NK**

Ansprechpartner:  
Birsal Ardic

Werkstraße 3  
89290 Buch  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	4.000,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Gesamtfläche	550,00 m <sup>2</sup>
Nebenkosten	200 €	Lager-/Prod.fläches	550,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	250 €	Freifläche	3.000,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	450 €	Carports	36
Mietsicherheit	7.500 €	Heizung	Ofenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Beheizte Industriehalle mit Büros, vielseitig nutzbaren Flächen sowie 36 Parkplätzen.

Verschiedene Teilflächen können gewerblich gemietet werden, egal ob einzeln oder in Kombination (Preisangabe jeweils: WARMMIETE netto, Verhandlungsbasis).

Hier inseriert ist der Zentralbereich im Erdgeschoss der Halle mit Lager, Werkstatttraum, Sozialräumen, Duschen und WCs:

550qm für 3000€ warm VHB

Weitere verfügbare Teilflächen:

- Direkt angrenzende Büros (Südostseite EG): 105qm für 800€ warm VHB

- Obergeschoss mit drei klimatisierten Büros, Konferenzzimmer, WCs und großem Hallenraum:

440qm für 2200€ warm VHB

Details und Fotos siehe online: [fabrikstr-4.de/untervermietung/](http://fabrikstr-4.de/untervermietung/)

Zusätzlich zur Halle kann auf dem selben Grundstück eine neuwertige Einliegerwohnung mit 50qm Wohnfläche gemietet werden. Details und Fotos siehe online: [fabrikstr-4.de/einliegerwohnung/](http://fabrikstr-4.de/einliegerwohnung/)

Besichtigungen sind kurzfristig möglich: 0155-69416282.

## Ausstattung

Ostseite: Verwaltungstrakt mit klimatisierten Büros, Lagerflächen, Sozialräumen etc.

zweigeschossiger Stahlbetonskelettbau auf Streifen- und Einzelfundamenten, Massivdecke, zweischaliges Dach; Außenwände Porenbetondielen, Innenwände Stahlbeton, Leichtbauwände; geglätteter Betonboden, Estrich, Bodenfliesen, Laminat; abgehängte Decken, Sichtbeton, Dachuntersicht; Furniertüren, Stahltüren; isolierverglaste Kunststofffenster; Wände Sichtbeton, Fliesenbelag; Fassaden Porenbetondielen gestrichen, teilweise Trapezprofilverkleidung.

Westseite: Produktions- und Lagerbereich, inkl. klimatisierte Büros:

eingeschossiger Stahlbetonskelettbau auf Streifen- und Einzelfundamenten, Massivdecke, zweischaliges Dach, teilweise unterkellert; Außenwände gedämmte Stahlkassettenwand mit Trapezprofilverkleidung auf Betonfertigteilverkleidung, Innenwände Stahlbeton, Leichtbauwände; geglätteter Betonboden, Estrich, Bodenfliesen; Dachuntersicht; Stahltüren, Sektionaltore; isolierverglaste Kunststofffenster; Wände Sichtbeton, teilweise Fliesenbelag; Massivtreppe, Stahltreppe; Vordach (ca. 20 m<sup>2</sup>) auf der Südseite.

Außenanlagen:

Zufahrt und Hofflächen Betonsteinpflaster; viele Parkplätze; gepflegte Bepflanzung

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Gäste-WC

## Lage

Nur 7min von Illertissen und der Autobahn entfernt (A7, Autobahnauffahrt Illertissen), im Gewerbegebiet der Marktgemeinde Buch.

Weitere Fahrzeiten:

23min Ulm

17min Senden

15min Vöhringen

12min Weißenhorn

nur 2min zu Supermarkt und Restaurants in Buch

Direkte Zufahrt zum Gebäude und viele Parkmöglichkeiten - ideal sowohl für Kundenverkehr als auch für die Logistik von Waren.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

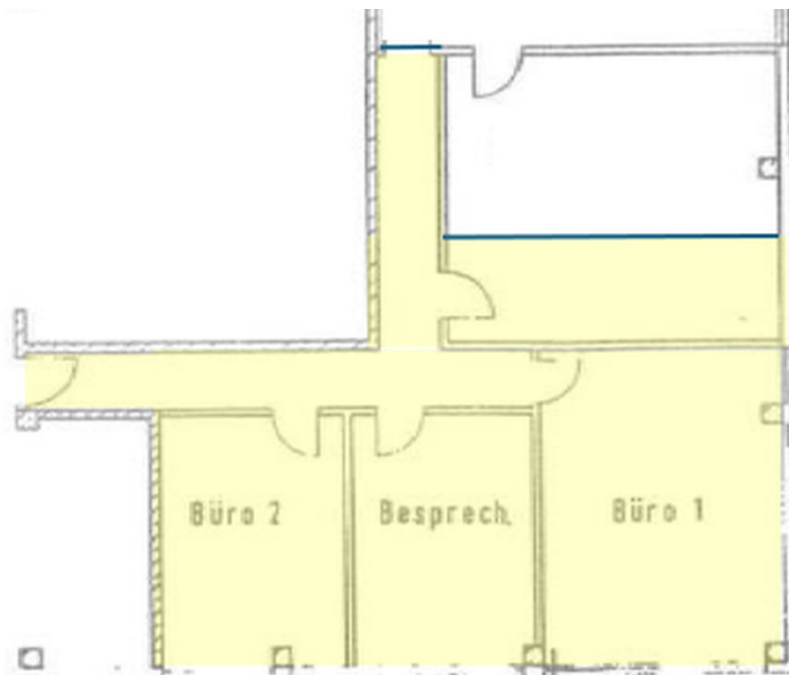
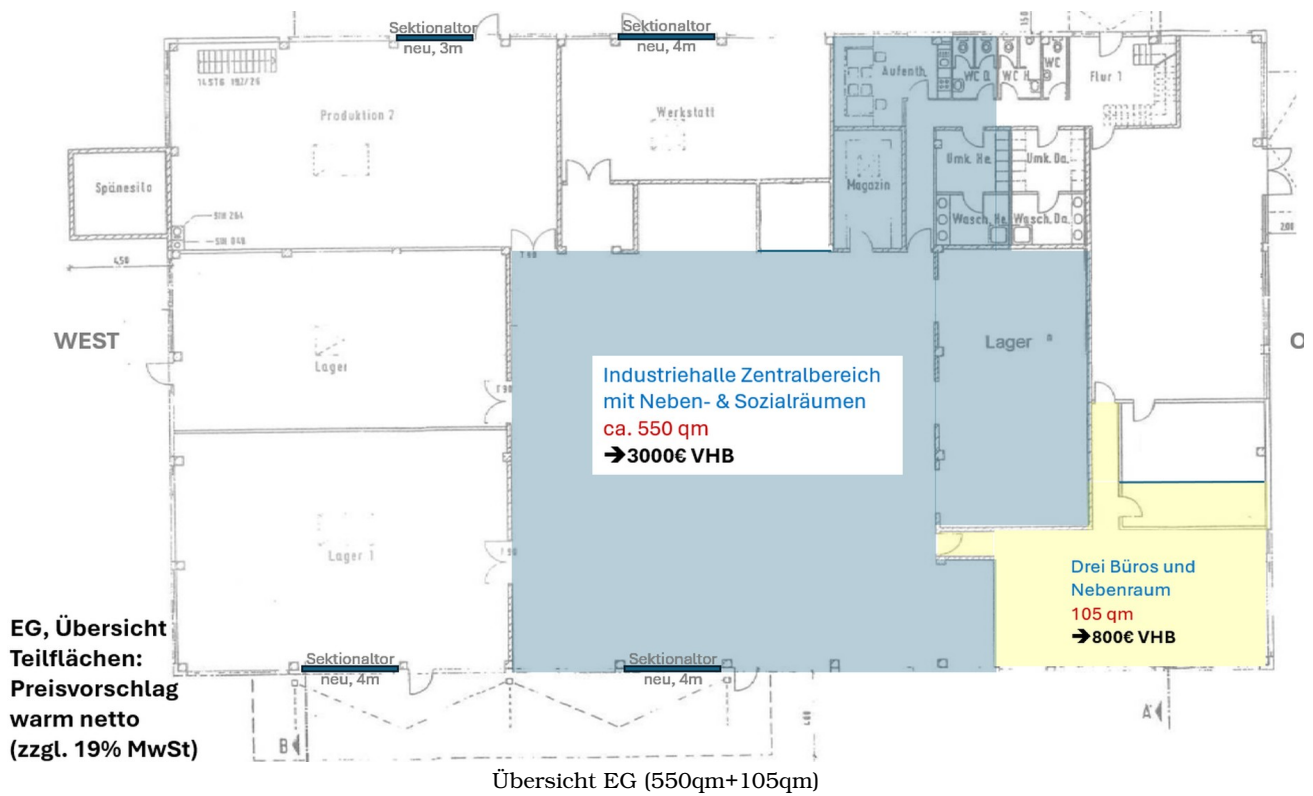
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	16,50 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	50,40 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



Südwestseite

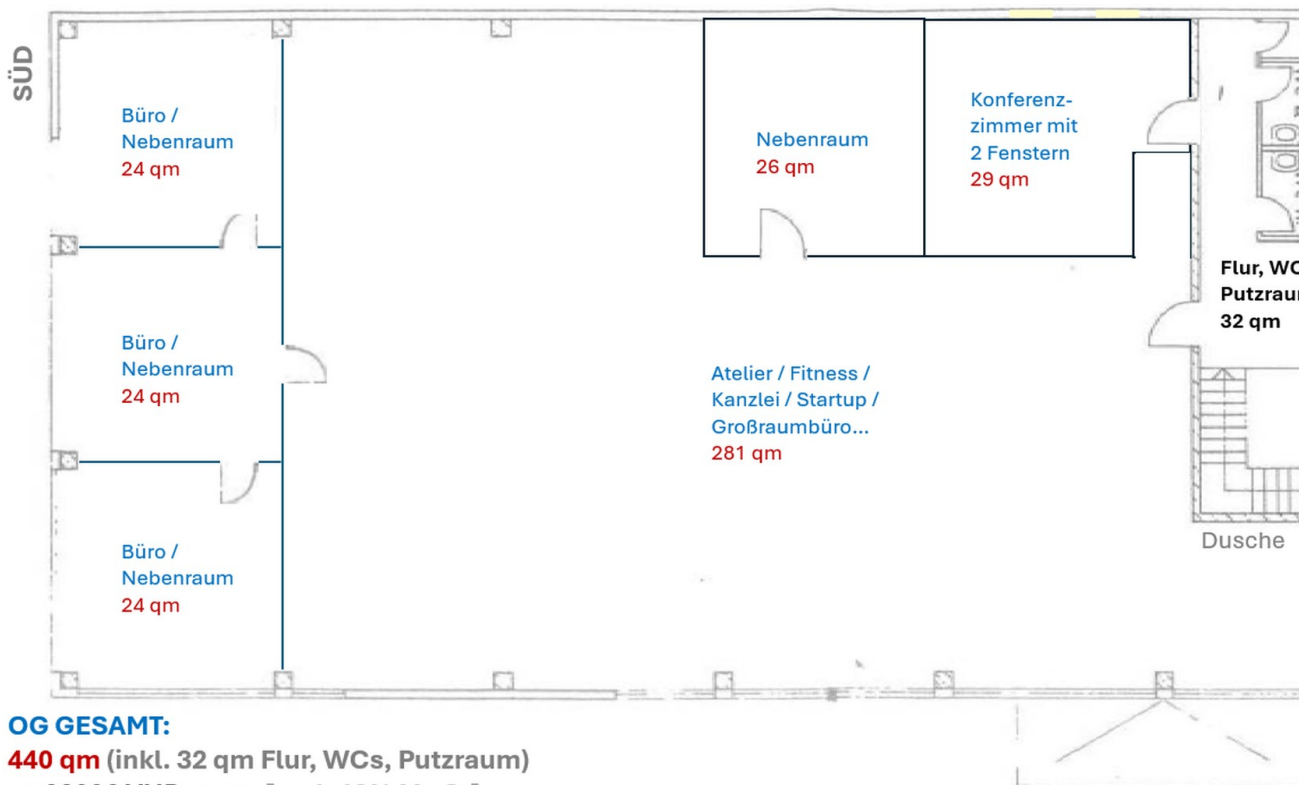
# Exposé - Galerie



**Drei Büros und Nebenraum**  
105 qm, helle Süd-Ost-Seite  
**800€ VHB**

Büros im EG (105qm)

# Exposé - Galerie



Raumaufteilung OG (440qm)



Zentralbereich, Foto 1v2

# Exposé - Galerie



Zentralbereich, Foto 2v2

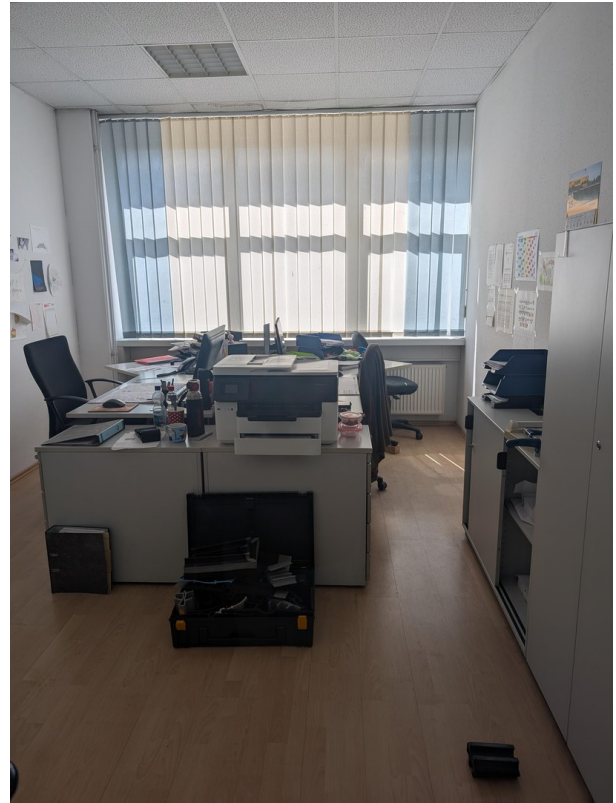


Lager des Zentralbereichs

# Exposé - Galerie



Büro 1v3 im EG



Büro 2v3 im EG



Büro 3v3 im EG

# Exposé - Galerie



OG: Hauptraum, Foto 1v2



OG: Hauptraum, Foto 2v2

# Exposé - Galerie



OG: Klimatisierte Büros (1v3)



OG: Klimatisierte Büros (2v3)

# Exposé - Galerie



OG: Konferenzraum

# Exposé - Grundrisse

