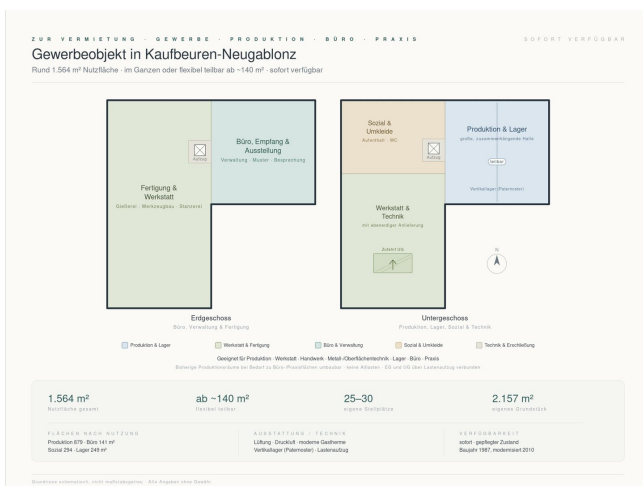


Exposé

Bürofläche in Kaufbeuren

Büro- & Praxisflächen Kaufbeuren-Neugablonz – ab ~140 m² oder größere Einheit, 25–30 Stellplätze



Objekt-Nr. OM-474984

Bürofläche

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:
Integma GmbH - Martin Götzfried

Darrestraße 9
87600 Kaufbeuren
Bayern
Deutschland

Etagen	2
Übernahme	Nach Vereinbarung
Büro-/Praxisfläche	1.310,00 m ²

Gesamtfläche	1.564,00 m ²
Stellplätze	30

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen Räume, die mitwachsen? Dieses gepflegte Gewerbeobjekt im größten Stadtteil Kaufbeurens bietet genau diese Flexibilität – von der kompakten Büroeinheit bis zur großzügigen, zusammenhängenden Büro- oder Praxisfläche.

Im Erdgeschoss stehen sofort helle, gut geschnittene Büroräume (ca. 141 m²) zur Verfügung. Wer mehr Platz braucht, baut die großzügigen Flächen im Untergeschoss nach eigenen Vorstellungen zu weiteren Büros, Praxis- oder Behandlungsräumen aus – so entsteht eine maßgeschneiderte Einheit von rund 140 m² bis zu etwa 1.300 m². Unter- und Erdgeschoss sind über einen Aufzug verbunden; für eine Praxisnutzung lässt sich die Erschließung barrierefrei inklusive normgerechtem Personenaufzug herstellen.

Der große Pluspunkt für alle Nutzungen mit Publikums- oder Patientenverkehr: 25 bis 30 eigene Stellplätze direkt am Objekt auf dem eigenen, rund 2.157 m² großen Grundstück – in Bestandslagen eine echte Seltenheit. Eine moderne Gasheizung und eine vorhandene Lüftungsanlage sorgen für niedrige Nebenkosten und einen komfortablen Ausbau. Das Objekt ist in gutem Zustand und frei von Altlasten.

Die Lage überzeugt: Neugablonz ist ein etabliertes, gewachsenes Wohn- und Gewerbeviertel mit rund 14.400 Einwohnern – ein wohnortnahes Einzugsgebiet direkt vor der Tür, ergänzt um das gesamte Stadtgebiet Kaufbeuren. Über die B 12 (künftiger „Allgäuschnellweg“) mit Anschluss an die A 96 bei Buchloe und die A 7 bei Kempten sowie den Bahnhof Kaufbeuren ist der Standort bequem erreichbar.

Ideal für Büro, Kanzlei, Steuerberatung, Agentur und Dienstleister ebenso wie für Arztpraxis, Therapie, Physiotherapie oder andere Gesundheitsberufe.

Auf einen Blick:

Büro-/Praxisfläche flexibel teilbar ab ca. 140 m² bis ca. 1.300 m²

Helle Büroräume im EG sofort verfügbar, weitere Flächen frei ausbaubar

25–30 eigene Stellplätze auf dem eigenen Grundstück (ca. 2.157 m²)

Moderne Gasheizung, Lüftungsanlage, Aufzug (barrierefreier Ausbau möglich)

Guter Zustand, keine Altlasten, kurzfristig verfügbar

Wohnortnahes Einzugsgebiet, gute Verkehrsanbindung (B 12 / A 96 / A 7, Bahnhof)

Lage

Das Objekt liegt in Kaufbeuren-Neugablonz, im schwäbischen Allgäu (Bayern), rund 90 km südwestlich von München und etwa 35 km nordöstlich von Kempten. Kaufbeuren ist eine kreisfreie Stadt mit überregionaler Versorgungsfunktion für das Ostallgäu.

Verkehrlich ist der Standort gut angebunden: Die B 12 – derzeit im Ausbau zum vierspurigen „Allgäuschnellweg“ – führt unmittelbar an Kaufbeuren vorbei und stellt die kürzeste Verbindung zwischen der A 96 (München–Lindau) bei Buchloe im Norden und der A 7 bei Kempten im Süden her. Der Autobahnanschluss bei Buchloe ist in rund 15 km erreichbar. Über den Bahnhof Kaufbeuren an der Strecke München–Kempten–Lindau besteht regelmäßiger Regional- und Fernverkehr; der nahe Knotenbahnhof Buchloe bietet zusätzlich IC-/EC-Verbindungen.

Neugablonz ist mit rund 14.400 Einwohnern der größte Stadtteil Kaufbeurens. Er wurde nach 1946 von vertriebenen Gablonzer Facharbeitern aufgebaut und ist bis heute von einer kleinteilig gemischten Wohn- und Gewerbestruktur geprägt – ein etabliertes, gewerblich orientiertes Umfeld mit gewachsener Handwerks- und Produktionstradition. Nahversorgung, Schulen und Dienstleistungen sind im Stadtteil vorhanden.