

EXPOSÉ

*** RESERVIERT ***



ECKDATEN

Objektart: Bürohaus

Adresse: 89312 Günzburg

Baujahr: 1700

Zimmerzahl: 4

Bürofläche (ca.): 48,48 m²

Gesamtfläche (ca.): 58,02 m²

Nebenkosten (ca.): 100,- €

Heizkosten (ca.): 100,- €

Warmmiete (ca.): 1.200,- €

Kaltmiete
€ 1.000,-

Anderka Immobilien GmbH

Sedanstraße 1 | 89312 Günzburg ° Tel.: 08221. 916 68 91

Fax: 08221. 916 68 92 ° info@anderka-immo.de ° www.anderka-immobilien.de

> Bürohaus
> Günzburg
> 4 Zimmer

> 48,48 m² Fläche
> Objektnummer: 1472



Objekteckdaten:

Objektart	Bürohaus
Adresse	89312 Günzburg
Baujahr	1700
Zimmerzahl	4
Bürofläche (ca.)	48,48 m ²
Gesamtfläche (ca.)	58,02 m ²
Kaltmiete	1.000,- €
Nebenkosten (ca.)	100,- €
Heizkosten (ca.)	100,- €
Warmmiete (ca.)	1.200,- €
Kaution	3.000,- €
Energieausweis Baujahr	1700
Unterkellert	nein
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Zustand	teil / vollsaniert
bezugsfrei ab	Ab sofort
Provision für Mieter	Eine Monatskaltmiete zzgl. gesetzliche MwSt.

Objektbeschreibung:

Mitten in der Günzburger Innenstadt präsentiert sich dieses charmante Bürohaus auf drei Etagen als attraktive Adresse für Gewerbetreibende und alle, die es werden möchten. Die historische Immobilie ist Teil eines denkmalgeschützten Ensembles und direkt an die alte Stadtmauer angebaut - ein Standort mit besonderem Charakter und hervorragender Sichtbarkeit. Durch die zentrale Lage profitieren Sie von hoher Laufkundschaft sowie einer ausgezeichneten Erreichbarkeit.

Die gesamte Fläche umfasst ca. 58,02 m² und überzeugt mit einer hellen, freundlichen Atmosphäre. Bereits vor dem Eingang erwartet Sie eine sonnige Terrasse für eine entspannte Mittagspause im Freien.

Im Erdgeschoss betreten Sie direkt das erste Büro, das sich hervorragend als Empfangsbereich, Anmeldung oder Kundenbüro nutzen lässt. Unter der Treppe wurden praktische Einbauschränke integriert.

Über die Treppe gelangen Sie in den 1. Stock. Hier befinden sich zwei weitere Büroräume. Ebenfalls auf dieser Etage liegt die Küche mit einer hochwertigen Einbauküche, die im Mietpreis enthalten ist. Ein vorhandener Quooker kann gegen Ablöse übernommen werden.

Im Dachgeschoss befindet sich ein weiterer Büroplatz, außerdem die

Mitarbeitertoilette sowie der Technik- und Heizungsraum. Als Nutzung wäre beispielsweise ein Versicherungsbüro, eine Steuer- oder Anwaltskanzlei, ein Atelier oder eine Beratungsfläche denkbar.

Bei Bedarf können vorhandene Büromöbel wie Schreibtische, Stühle und Schränke gegen Ablöse übernommen werden. Eigene Stellplätze gehören nicht zum Objekt. Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich jedoch direkt auf dem Marktplatz sowie im unmittelbaren Umfeld.

Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihr Unternehmen an einem sichtbaren und geschichtsträchtigen Standort mitten in Günzburg zu etablieren.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Anfrage. Gerne vereinbart Frau Tanja Sohr einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Anfragen bitte unter www.anderka-immo.de

Ausstattung:

Kaltmiete 1.000,00 EUR
Nebenkosten 100,00 EUR
Heizung 100,00 EUR (Pauschalbetrag)
zzgl. Strom + 19% USt. (falls Vorsteuerabzugsberechtigt)

Top Lage in der Günzburger Innenstadt
Historisches Bürohaus (Denkmalschutz)
Baujahr ca. 1700
Kernsanierung 2007

Gesamtfläche: ca. 58,02 m²
Bürofläche mit Küche und WC: 48,48 m²
Technikraum: ca. 9,54 m²

Gasheizung
Fußboden- und Wandheizung
3-fachverglaste Eichenfenster
Bodenbeläge: Parkett und Fliesen
Lüftungsanlage (regulierbar in allen Räumen)

AUFTEILUNG:

Eingangsbereich mit großer Sonnenterrasse
ein Büro im Erdgeschoss

zwei Büros im Obergeschoss
Mitarbeiterküche
inkl. hochwertige Einbauküche (Quooker bei Interesse gegen Ablöse)
Spülmaschine und Kühlschrank neu

ein Büro im Dachgeschoss
Mitarbeiter Toilette
Technikraum

Eckdaten

- > Bürohaus
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 48,48 m² Fläche
- > Objektnummer: 1472



- # Büromöbel können bei Bedarf abgelöst werden
- # kein Keller
- # keine eigenen Parkplätze
- # Bezug ab sofort

Lagebeschreibung:

Top Lage in Günzburg!

Die Große Kreisstadt Günzburg (ca. 22.500 Einwohner) liegt in herausragend verkehrsgünstiger Position direkt an der Autobahn A8 - mittig zwischen München und Stuttgart. Die beiden Großstädte Ulm und Augsburg sind in jeweils ca. 30 Minuten mit dem Auto erreichbar. Für Geschäftsreisende und Mitarbeiter ist zudem die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ein klarer Vorteil: Busverbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, der Bahnhof ist in nur ca. 5 Gehminuten erreichbar und bietet regionale wie überregionale Zugverbindungen, unter anderem Richtung Ulm, Augsburg und München.

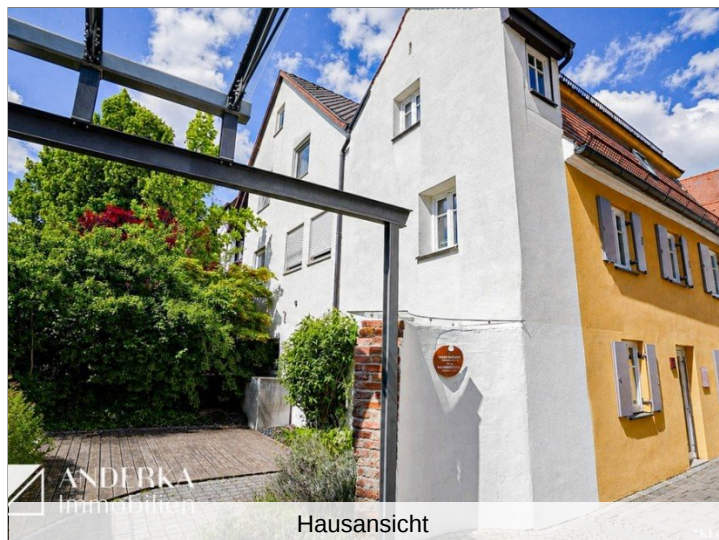
Die historische Altstadt begeistert mit einer attraktiven Mischung aus moderner Infrastruktur und gewachsenem Stadtbild. Gastronomiebetriebe, Cafés, Hotels, Einzelhandelsgeschäfte, Banken und Apotheken schaffen ein lebendiges Umfeld mit hoher Aufenthaltsqualität - ideal für Gewerbetreibende, Dienstleister oder Praxen, die auf Frequenz, Sichtbarkeit und Laufkundschaft setzen. Die Einkaufsstraßen und Plätze laden nicht nur Einheimische, sondern auch Touristen zum Verweilen ein, was den Standort zusätzlich belebt.

Ein besonderer Wirtschaftsfaktor ist der international bekannte Freizeitpark Legoland Deutschland, der in unmittelbarer Nähe von Günzburg liegt. Mit rund 1,3 Millionen Besuchern jährlich zieht er Familien und Touristen aus ganz Deutschland sowie den Nachbarländern an.

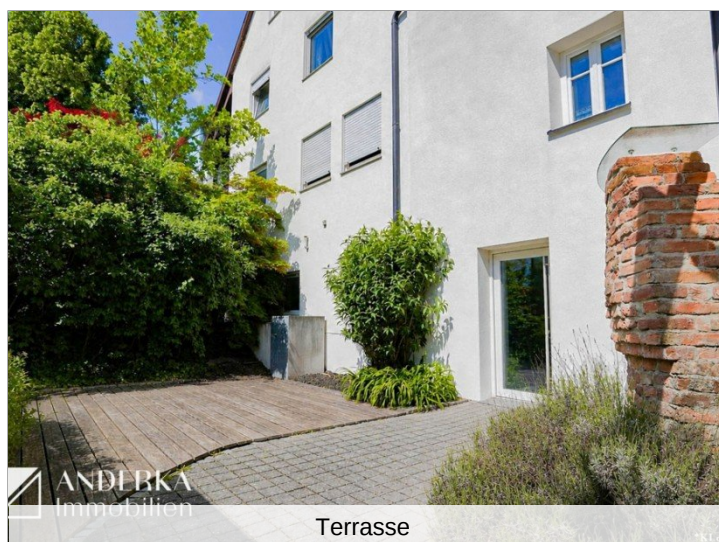
Weiter bietet Günzburg eine ausgezeichnete Infrastruktur für Unternehmen und Gewerbetreibende: Parkmöglichkeiten sind vorhanden, die Stadt ist wirtschaftlich solide aufgestellt und profitiert von einem breiten Branchenmix. Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen garantieren ein vielfältiges Übernachtungsangebot, was die Stadt auch für Geschäftsreisen, Tagungen oder Seminare interessant macht.

Die Kombination aus zentraler Lage, wachsender Wirtschaftskraft und hoher Lebensqualität macht Günzburg zu einem idealen Standort für eine nachhaltige gewerbliche Nutzung Ihrer Immobilie.

Objektbilder:



Hausansicht



Terrasse

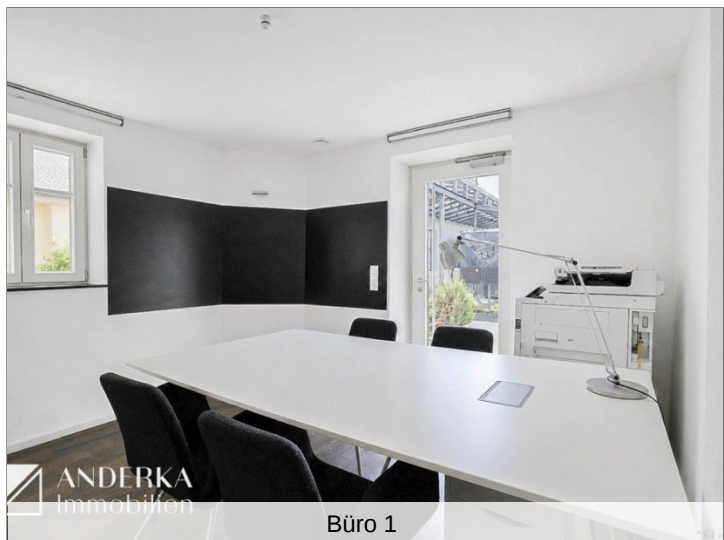


Eingang

Eckdaten

- > Bürohaus
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

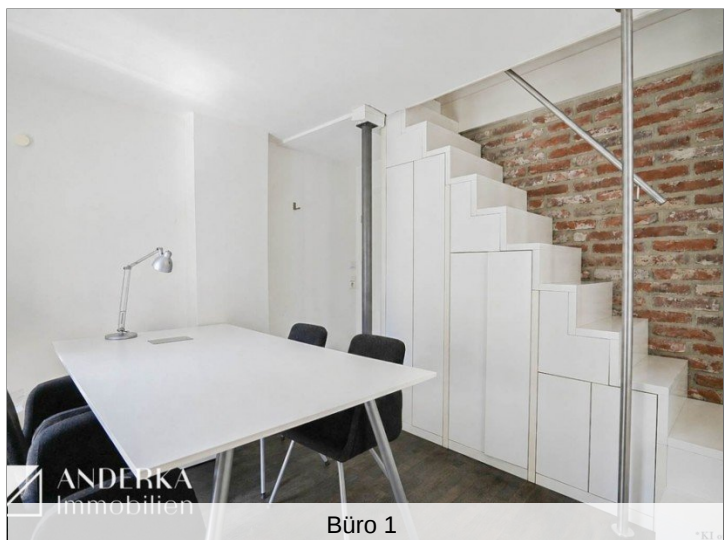
- > 48,48 m² Fläche
- > Objektnummer: 1472



Büro 1



Büro 2



Büro 1



Büro 3



Büro 2



Büro 3

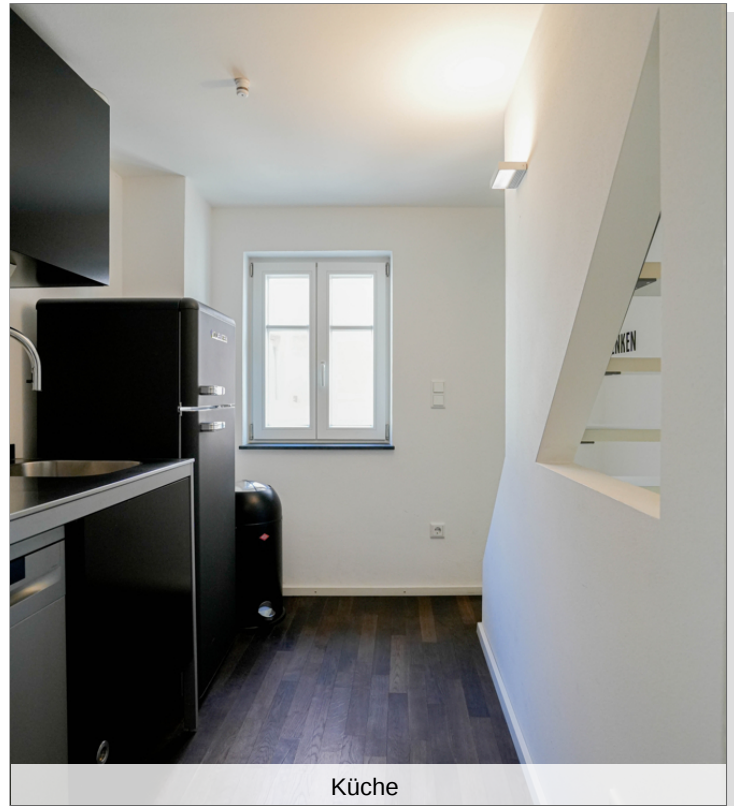
Eckdaten

- > Bürohaus
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 48,48 m² Fläche
- > Objektnummer: 1472



Küche



Küche



Aufgang 1. Obergeschoss



Aufgang Dachgeschoss

Eckdaten

- > Bürohaus
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 48,48 m² Fläche
- > Objektnummer: 1472



Büro 4



Toilette

Eckdaten

- > Bürohaus
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 48,48 m² Fläche
- > Objektnummer: 1472



ANDERKA
Immobilien



ANDERKA
Immobilien

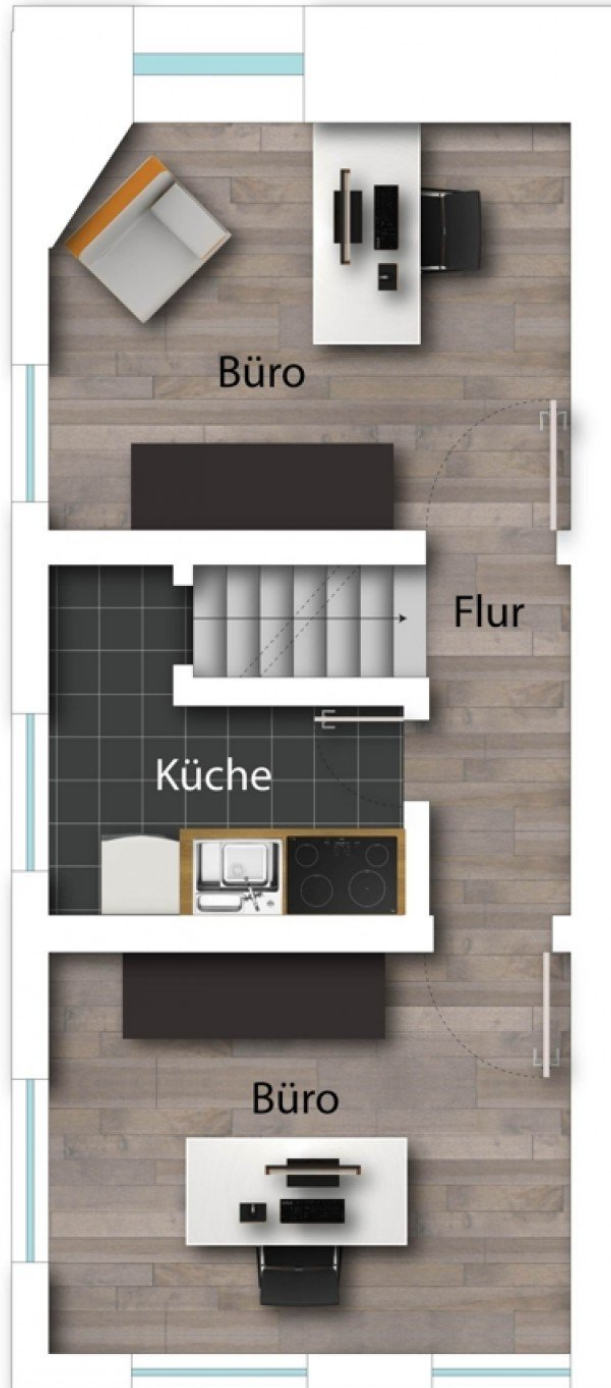
Erdgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Bürohaus
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 48,48 m² Fläche
- > Objektnummer: 1472



ANDERKA
Immobilien

1. Obergeschoss

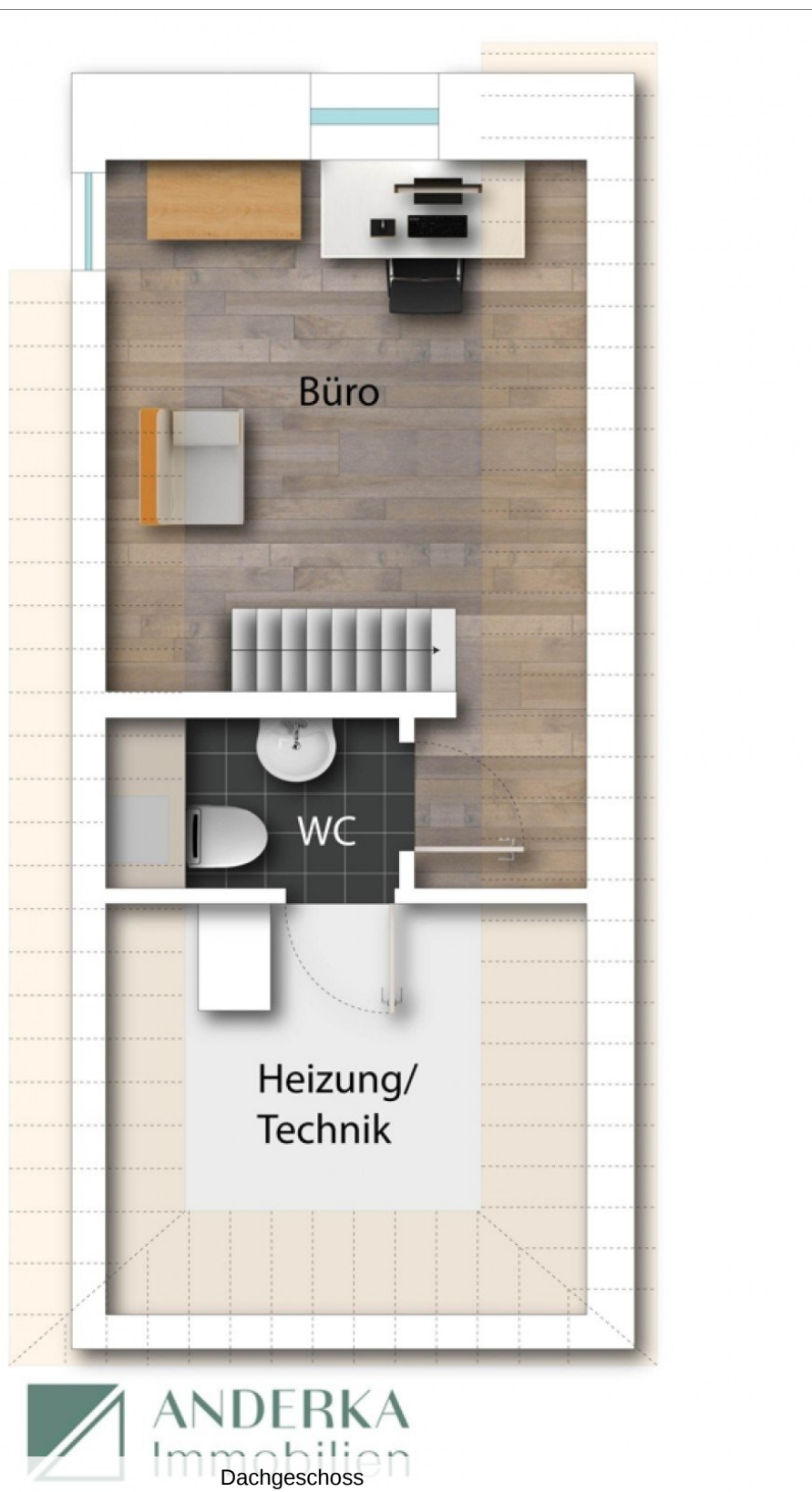
Eckdaten

- > Bürohaus
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 48,48 m² Fläche
- > Objektnummer: 1472



ANDERKA
Immobilien



ANDERKA
Immobilien

Dachgeschoss

Eckdaten

- > Bürohaus
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 48,48 m² Fläche
- > Objektnummer: 1472



Ansprechpartner:

Frau Tanja Sohr

Telefon: 004982219166891
E-Mail: info@anderka-immo.de

Firmendaten:

ANDERKA Immobilien
 Inh. Michael T. Anderka
 Krankenhausstr. 03
 89312 Günzburg

Tel.: 08221. 916 68 91
Fax: 08221. 916 68 92
E-Mail: info@anderka-immo.de
Web: www.anderka-immobilien.de

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch das
Landratsamt der Stadt Neu-Ulm Kantstr. 8 89231 Neu-Ulm

Ihre Notizen: