



EXPOSÉ

*** Zu vermieten *** Ihre neue Geschäftsadresse im Zentrum von Günzburg!



ECKDATEN

Objektart: Einzelhandelsladen
Adresse: 89312 Günzburg
Baujahr: 1896
Zimmerzahl: 2
Verkaufsfläche (ca.): 80,39 m²
Nutzfläche (ca.): 25,99 m²
Gesamtfläche (ca.): 80,39 m²
Nebenkosten (ca.): 200,- €
Warmmiete (ca.): 1.180,- €

Kaltmiete
€ 980,-

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

> Einzelhandelsladen

> Günzburg

> 2 Zimmer

> 80,39 m² Fläche

> Objektnummer: 1495



Objekteckdaten:

Objektart	Einzelhandelsladen
Adresse	89312 Günzburg
Baujahr	1896
Zimmerzahl	2
Verkaufsfläche (ca.)	80,39 m ²
Nutzfläche (ca.)	25,99 m ²
Gesamtfläche (ca.)	80,39 m ²
Kaltmiete	980,- €
Nebenkosten (ca.)	200,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.180,- €
Kautions	2.940,- €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	194,01 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-03-06
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1896
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Unterkellert	nein
Bodenbelag	Fliesen
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.07.2026
Provision für Mieter	Eine Monatskaltmiete zzgl. gesetzliche MwSt.

Objektbeschreibung:

Mitten in der Günzburger Innenstadt befindet sich diese attraktive Gewerbeeinheit im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses. Die zentrale Lage sorgt für eine hervorragende Sichtbarkeit sowie eine hohe Frequenz an Laufkundschaft - ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Geschäftskonzepte.

Die Einheit überzeugt durch ihre helle Ladenfläche mit hohen Decken und einer großen Schaufensterfront, die viel Tageslicht in die Räume bringt und gleichzeitig eine optimale Präsentationsfläche für Ihr Geschäft bietet. Durch die offene, gut nutzbare Fläche sind vielfältige Nutzungsmöglichkeiten denkbar. Ob Einzelhandel, Boutique, Kosmetik-

oder Nagelstudio, Büro, Dienstleistungsbetrieb oder ein kleines Konzeptgeschäft - hier lassen sich unterschiedliche Geschäftsideen realisieren.

Aktuell wird die Fläche als Friseursalon genutzt und steht ab dem 01.07.26 zur Verfügung. Bei Interesse an einer weiteren Nutzung als Friseursalon besteht die Möglichkeit, die vorhandene Einrichtung nach Absprache abzulösen. Dies kann insbesondere für Existenzgründer oder bereits tätige Friseurbetriebe eine attraktive Gelegenheit darstellen, den Geschäftsbetrieb schnell und unkompliziert aufzunehmen. Neben der großzügigen Ladenfläche umfasst die Einheit weitere funktionale Räume wie ein Büro bzw. Personalraum (Spüle mit Arbeitsfläche vorhanden), einen Lagerbereich sowie ein WC. Das Treppenhaus des Gebäudes führt zu den darüberliegenden Wohnungen und kann bei Bedarf auch als separater Personaleingang genutzt werden.

Stellplätze gehören nicht zur Einheit, jedoch profitieren Sie von der zentralen Innenstadtlage mit guter Erreichbarkeit für Kunden.

Diese Gewerbefläche bietet eine hervorragende Gelegenheit für etablierte Gewerbetreibende ebenso wie für Gründerinnen und Gründer, die ihren Traum vom eigenen Geschäft verwirklichen möchten. Die Lage, Sichtbarkeit und flexible Nutzung machen diese Immobilie besonders attraktiv.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Anfrage unter www.anderka-immo.de

Ausstattung:

- # Gewerbeeinheit direkt in der Innenstadt
- # Erdgeschoss in einem Wohn- und Geschäftshaus
- # 3 Parteien
- # Baujahr ca. 1896 (kein Denkmalschutz)
- # 2000 komplett saniert
- # Gas Etagenheizung
- # 2-fach-isolierverglaste Kunststoffenster
- # Wasserboiler

- # Gesamtfläche ca. 80,39 m²
- Ladenfläche ca. 54,40 m²
- Nutzfläche ca. 25,99 m²

- # große Schaufensterfront
- # aktuell ein Laden-/Büroraum (flexible Nutzung)
- # offene Lagerfläche
- # Büro / Personalraum
- # eine Toilette mit Waschbecken
- # separater Mitarbeiter-Zugang durch das Treppenhaus
- # keine Stellplätze vorhanden
- # Großer Rathausparkplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe

Eckdaten

- > Einzelhandelsladen
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 80,39 m² Fläche
- > Objektnummer: 1495



Warmmiete zzgl. Strom, Telefon, Internet

Lagebeschreibung:

Top Lage in Günzburg!

Die Große Kreisstadt Günzburg (ca. 21.700 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



Eingang



Eckdaten

- > Einzelhandelsladen
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 80,39 m² Fläche
- > Objektnummer: 1495



ANDERKA
Immobilien



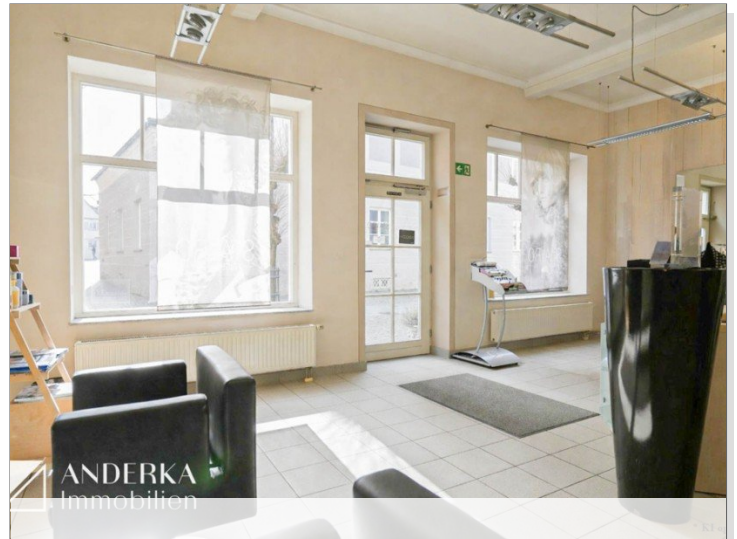
ANDERKA
Immobilien



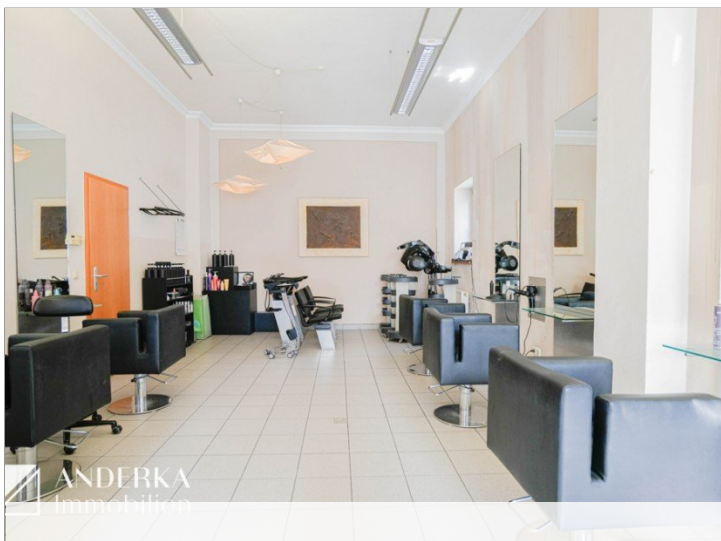
ANDERKA
Immobilien



ANDERKA
Immobilien



ANDERKA
Immobilien



ANDERKA
Immobilien



ANDERKA
Immobilien

Personalraum

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Einzelhandelsladen
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 80,39 m² Fläche
- > Objektnummer: 1495



Personalraum

Eckdaten

- > Einzelhandelsladen
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 80,39 m² Fläche
- > Objektnummer: 1495



ANDERKA
Immobilien

ANDERKA
Immobilien



