



# EXPOSÉ

Bestlage in Burgau: Zentral gelegene Gewerbefläche mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten zu vermieten!



## ECKDATEN

Objektart: Einzelhandel

Adresse: 89331 Burgau

Baujahr: 1975

Zimmerzahl: 3

Verkaufsfläche (ca.): 297,10 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche (ca.): 297,10 m<sup>2</sup>

Nebenkosten (ca.): 300,- €

Warmmiete (ca.): 2.280,- €

Energieausweis Baujahr: 1975

**Kaltmiete  
€ 1.980,-**

**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

> Einzelhandel

> Burgau

> 3 Zimmer

> 297,10 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 1442



## Objekteckdaten:

Objektart	Einzelhandel
Adresse	89331 Burgau
Baujahr	1975
Zimmerzahl	3
Verkaufsfläche (ca.)	297,10 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	297,10 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	1.980,- €
Nebenkosten (ca.)	300,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	2.280,- €
Kautions	5.940,- €
Energieausweis Baujahr	1975
Unterkellert	nein
Bodenbelag	Teppich
bezugsfrei ab	Ab sofort
Provision für Mieter	Eine Monatskaltmiete zzgl. gesetzliche MwSt.

## Objektbeschreibung:

Diese attraktive Gewerbeeinheit im Erdgeschoss befindet sich in bester Lage direkt in der Burgauer Innenstadt und überzeugt durch hervorragende Sichtbarkeit sowie eine hohe Frequenz an Laufkundschaft. Die große Schaufensterfront sorgt für helle, einladende Räumlichkeiten und bietet ideale Präsentationsmöglichkeiten für Ihr Geschäft und Ihre Produkte.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 297,1 m<sup>2</sup> und gliedert sich in einen großzügigen Hauptbereich mit ca. 261,33 m<sup>2</sup> sowie zwei zusätzliche Räume, die flexibel als Büro-, Personal- oder Lagerräume genutzt werden können. Ergänzt wird die Einheit durch eine Toilette mit Waschbecken. Ein seitlicher Eingang ermöglicht einen separaten Zugang für Mitarbeiter oder die Warenanlieferung und erleichtert so den Betriebsablauf erheblich und effizient.

Die Fläche eignet sich für vielfältige Nutzungskonzepte, ob Einzelhandel wie z. B. ein Bekleidungs- oder Fachgeschäft, großzügige Büroflächen, Ausstellungsräume, Studio oder Dienstleistungsbetrieb. Individuelle Anpassungen und Umbauten sind nach Rücksprache mit den Vermietern möglich und bieten Ihnen maximale Gestaltungsfreiheit bei der Umsetzung Ihres Konzepts.

Zur Immobilie gehören sieben Außenstellplätze, die zusätzlichen Komfort für Kunden und Mitarbeiter bieten und die Erreichbarkeit weiter

verbessern, was insbesondere im innerstädtischen Bereich ein großer Vorteil ist.

Die Kombination aus zentraler Lage, guter Erreichbarkeit und flexibler Nutzbarkeit macht dieses Objekt besonders attraktiv für Gewerbetreibende und Existenzgründer.

Optional kann ein separates Lager mit ca. 145,18 m<sup>2</sup> hinter dem Gebäude angemietet werden. Weitere Informationen, insbesondere zu den Mietkonditionen, erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Anfrage unter [www.anderka-immo.de](http://www.anderka-immo.de)

Frau Tanja Sohr steht Ihnen als Ansprechpartnerin gerne zur Verfügung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung:

- # absolute Top-Lage
- # beste Frequenz
- # gute Sichtbarkeit
- # Ladenfläche im Erdgeschoss
- # Baujahr 1975 / Umbau 1995
- # Gas Zentralheizung
- # isolierverglaste Metallfenster
- # Bodenbelag: Teppich (Laufwege Laminat)
- # Internet Anschluss
- # Hausmeisterdienst (nur Winterdienst)

- # Gesamtfläche ca. 297,1 m<sup>2</sup>
- # Ladenfläche ca. 261,33 m<sup>2</sup>
- # Nebenfläche ca. 35,77 m<sup>2</sup>

- # große Ladenfläche zur flexiblen Nutzung
- # zwei Räume (Büro, Lager, Aufenthaltsraum...)
- # eine Toilette
- # seitlicher Personaleingang
- # große Schaufensterfront
- # Außenstellplätze nach Rücksprache

# Warmmiete zzgl. 19% USt. (falls Vorsteuerabzugsberechtigt)

# ENERGIEAUSWEIS IST IN ARBEIT

## Lagebeschreibung:

Burgau im schwäbischen Landkreis Günzburg präsentiert sich als attraktiver Gewerbestandort mit strategisch günstiger Lage zwischen den wirtschaftsstarken Regionen Ulm und Augsburg. Die unmittelbare Nähe zur Autobahn A8 (München-Stuttgart) ermöglicht eine schnelle überregionale Anbindung und sorgt für eine hohe Erreichbarkeit sowohl

# Eckdaten

- > Einzelhandel
- > Burgau
- > 3 Zimmer

- > 297,10 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 1442



für Kunden als auch für Lieferverkehre. Ergänzt wird dies durch die Anbindung an die Bundesstraße B16 sowie den Bahnhof Burgau an der Bahnstrecke Ulm-Augsburg, wodurch auch der öffentliche Verkehr eine zuverlässige Alternative darstellt.

Mit rund 10.000 Einwohnern sowie einem gut erschlossenen Einzugsgebiet bietet Burgau ein solides Marktumfeld für verschiedenste gewerbliche Nutzungen. Die Stadt übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion in der Region und weist eine gewachsene Struktur aus Einzelhandel, Handwerk, Dienstleistung und mittelständischen Betrieben auf. Dies schafft Synergien und sorgt für eine konstante Frequenz sowie ein stabiles wirtschaftliches Umfeld.

Die vorhandene Infrastruktur ist auf die Bedürfnisse von Gewerbetreibenden ausgerichtet. Neben einer guten Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie sind auch Banken, Postdienstleistungen sowie weitere serviceorientierte Einrichtungen vorhanden. Die medizinische Versorgung ist durch Ärzte und Apotheken im Ort gesichert; zudem befindet sich ein Ärztehaus direkt daneben und ergänzt das umfassende Angebot für Mitarbeiter und Kunden.

Für Unternehmen bietet Burgau zudem den Vorteil moderater Standortkosten bei gleichzeitig guter Anbindung an größere Wirtschaftszentren. Dies macht den Standort insbesondere für kleine und mittelständische Unternehmen sowie für expansionsorientierte Betriebe attraktiv.

Weiter stehen Kindergärten und Schulen vor Ort sowie in der näheren Umgebung zur Verfügung, was den Standort auch für Mitarbeiter interessant macht. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten tragen zusätzlich zur Standortqualität bei.

## Objektbilder:



Außenansicht



Ladenfläche



Außenansicht



Ladenfläche

# Eckdaten

- > Einzelhandel
- > Burgau
- > 3 Zimmer

- > 297,10 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 1442



ANDERKA  
Immobilien



Ladenfläche



Eingang



Ladenfläche



Büro



Schaufensteransicht



Büro

# Eckdaten

- > Einzelhandel
- > Burgau
- > 3 Zimmer

- > 297,10 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 1442



ANDERKA  
Immobilien



Lagerraum



Lagerraum



Toilette

# Eckdaten

- > Einzelhandel
- > Burgau
- > 3 Zimmer

- > 297,10 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 1442



