



EXPOSÉ

Perfekt für Ihre Selbstständigkeit - Praxis- oder Bürofläche mitten in Günzburg zu vermieten!



ECKDATEN

Objektart: Büro / Praxis

Adresse: 89312 Günzburg

Baujahr: 1984

Zimmerzahl: 6

Bürofläche (ca.): 124,78 m²

Gesamtfläche (ca.): 124,78 m²

Nebenkosten (ca.): 340,- €

Warmmiete (ca.): 1.540,- €

Wesentlicher Energieträger: GAS

Kaltmiete
€ 1.200,-

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

> Büro / Praxis

> Günzburg

> 6 Zimmer

> 124,78 m² Fläche

> Objektnummer: 1441



Objekteckdaten:

Objektart	Büro / Praxis
Adresse	89312 Günzburg
Baujahr	1984
Zimmerzahl	6
Bürofläche (ca.)	124,78 m ²
Gesamtfläche (ca.)	124,78 m ²
Kaltmiete	1.200,- €
Nebenkosten (ca.)	340,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.540,- €
Kautions	3.600,- €
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis Baujahr	1984
Unterkellert	nein
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.07.2026
Provision für Mieter	Eine Monatskaltmiete zzgl. gesetzliche MwSt.

Objektbeschreibung:

Diese vielseitig nutzbare Gewerbeinheit befindet sich im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses in zentraler Lage der Günzburger Innenstadt. Sie bietet optimale Erreichbarkeit und schafft ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Nutzungskonzepte.

Aktuell wird die Einheit als Arztpraxis genutzt und steht ab dem 01.07.2026 zur Verfügung. Besonders attraktiv: Die bestehende Praxiseinrichtung kann nach Absprache übernommen werden (gegen Ablöse). Dies bietet insbesondere für Neustarter eine ideale Möglichkeit, ohne großen Aufwand direkt durchzustarten.

Die Raumaufteilung ist großzügig und kann in Abstimmung mit den Eigentümern flexibel angepasst werden. Räume lassen sich individuell verändern, vergrößern oder neu strukturieren, sodass sich die Fläche optimal an Ihre Bedürfnisse anpassen lässt.

Der Zugang erfolgt über einen einladenden Eingangsbereich mit Anmeldung, an den sich ein separates Wartezimmer anschließt. Mehrere verschieden große Behandlungs- bzw. Büroräume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Labor/OP sowie eine Garderobe und einen Lagerraum. Zwei separate WC-Einheiten sorgen für eine durchdachte und komfortable Nutzung im

Alltag und ein Balkon bietet zusätzlichen Mehrwert.

Die Immobilie eignet sich insbesondere für Nutzungen im Bereich Praxis, Therapie, Beratung oder Büro. Denkbar sind beispielsweise eine Physiotherapie, eine Gemeinschaftspraxis, ein Architekturbüro, eine Steuerkanzlei oder andere dienstleistungsorientierte Konzepte.

Große bodentiefe Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Aktuell sind diese mit einer Sichtschutzfolie versehen, die ein Hineinsehen verhindert. Diese kann bei Bedarf problemlos entfernt werden, sodass sich eine offene und transparente Gestaltung ergibt.

Ein Außenstellplatz ist bereits im Mietpreis enthalten und rundet dieses attraktive Angebot ab.

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

Ausstattung:

- # Top Lage mitten in Günzburg
- # flexibel nutzbar
- # Gewerbefläche im Erdgeschoss
- # Baujahr 1984
- # Gesamtfläche ca. 124,78 m²
- # Gas Zentralheizung
- # Bodenbeläge: PVC, Teppich, Fliesen
- # große, bodentiefe Fensterfronten
- # inkl. ein Außenstellplatz
- # Fahrrad-Abstellmöglichkeit in der Tiefgarage
- # Hausmeisterservice

- # Aktuelle Praxis-Aufteilung:
- # Eingangsbereich mit Anmeldung
- # Wartezimmer
- # eine Kundentoilette
- # vier Behandlungs-/Bürozimmer
- # ein Labor/OP
- # ein kleiner Raum (ohne Fenster)
- # ein Lagerraum
- # eine Personal-Toilette
- # Personal Garderobe/Umkleide
- # Balkon
- > Praxiseinrichtung kann bei Bedarf abgelöst werden (Preis n. V.)

Warmmiete zzgl. 19% USt. (falls Vorsteuerabzugsberechtigt)

ENERGIEAUSWEIS IST IN ARBEIT

Lagebeschreibung:

Top Lage in Günzburg!

Eckdaten

- > Büro / Praxis
- > Günzburg
- > 6 Zimmer

- > 124,78 m² Fläche
- > Objektnummer: 1441



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:



Anmeldung



Anmeldung



Anmeldung

Eckdaten

- > Büro / Praxis
- > Günzburg
- > 6 Zimmer

- > 124,78 m² Fläche
- > Objektnummer: 1441



ANDERKA
Immobilien



Wartezimmer



Labor / OP



Raum 1



Büro-/Behandlungszimmer



Raum 2



Büro-/Behandlungszimmer

Eckdaten

- > Büro / Praxis
- > Günzburg
- > 6 Zimmer

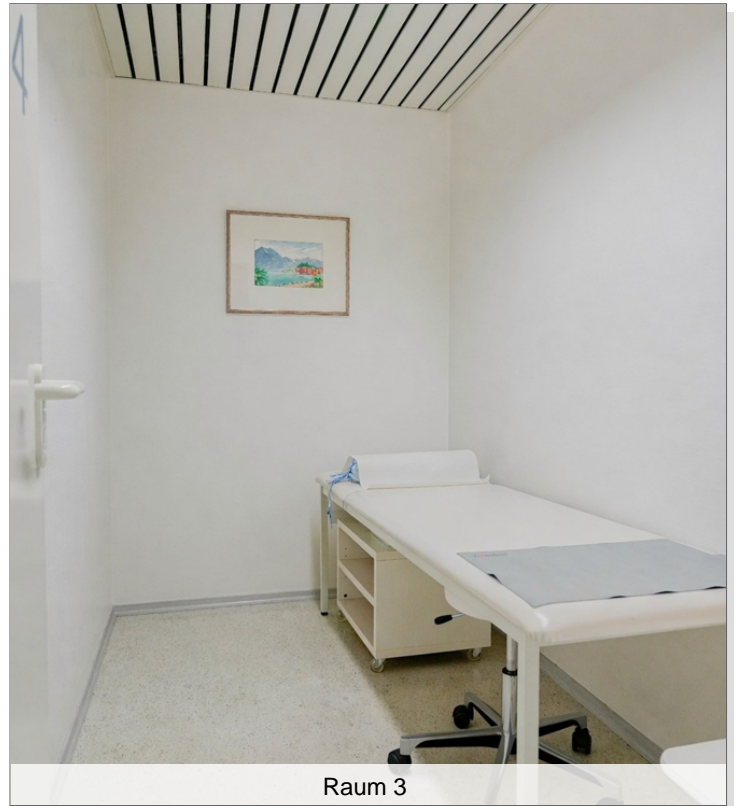
- > 124,78 m² Fläche
- > Objektnummer: 1441



ANDERKA
Immobilien



Raum 4



Raum 3



Hausansicht

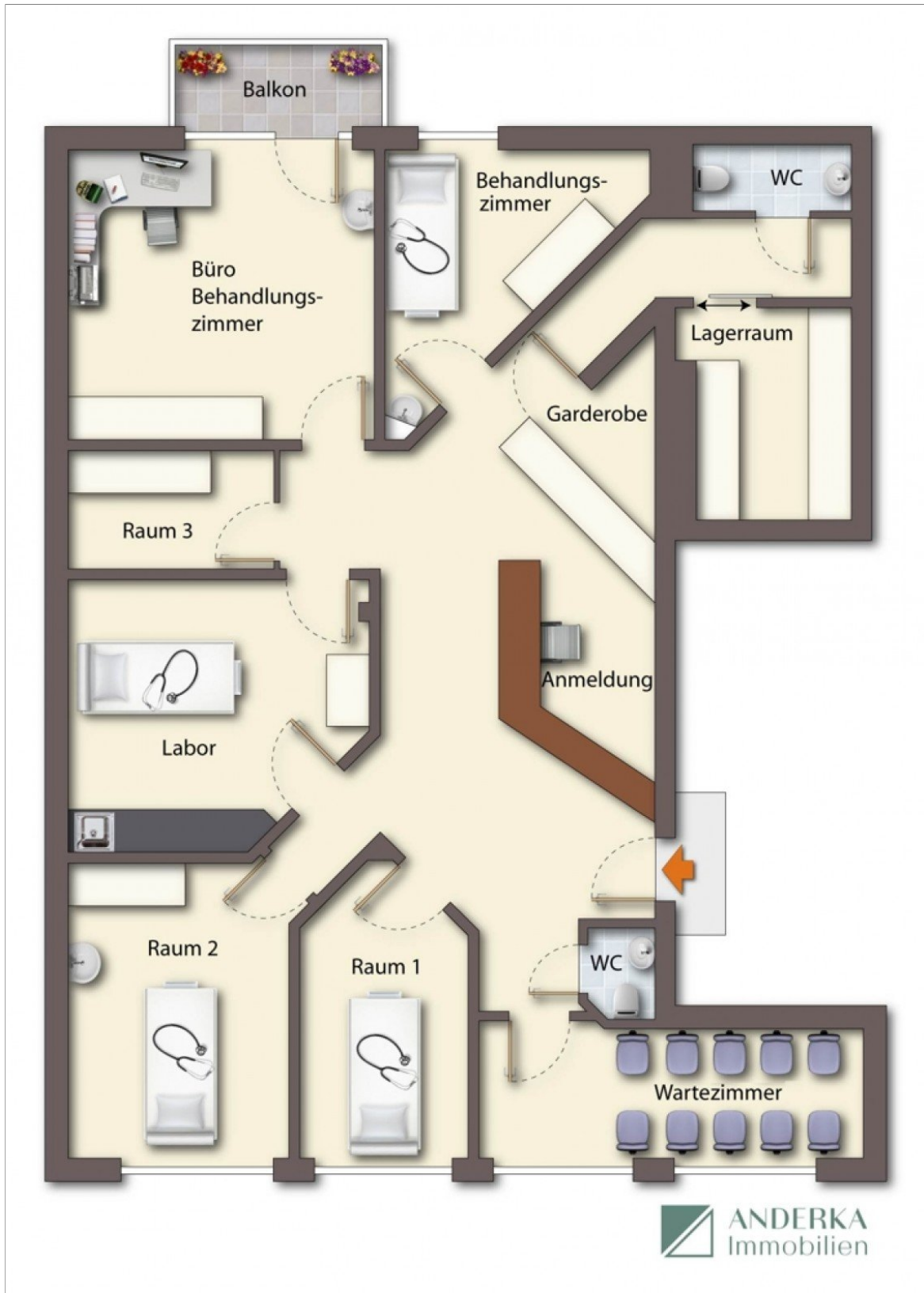


Hausansicht

Eckdaten

- > Büro / Praxis
- > Günzburg
- > 6 Zimmer

- > 124,78 m² Fläche
- > Objektnummer: 1441



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

