ANDERKA Immobilien

EXPOSÉ

Viel Raum für Ihre Ideen - Gewerbefläche in attraktiver Lage von Günzburg!



ECKDATEN

Objektart: Bürofläche
Adresse: 89312 Günzburg
Baujahr: 1971
Zimmerzahl: 2
Bürofläche (ca.): 61,71 m²
Gesamtfläche (ca.): 71,45 m²
Energieausweis: Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger: Öl
Energieverbrauchskennwert: 116,50 kWh / (m²*a)

Kaufpreis € 122.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Bürofläche
> Günzburg
> 2 Zimmer
> 61,71 m² Fläche
> Objektnummer: 1594



Objekteckdaten:

Objektart	Bürofläche
Adresse	89312 Günzburg
Baujahr	1971
Zimmerzahl	2
Bürofläche (ca.)	61,71 m²
Gesamtfläche (ca.)	71,45 m²
Kaufpreis	122.000,- €
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	116,50 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2028-11-07
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1971
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Unterkellert	nein
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Ab sofort!
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Diese Gewerbeeinheit aus dem Baujahr 1971 bietet auf einer Fläche von ca. 71,45 m² vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für unterschiedliche gewerbliche Konzepte.

Die Räumlichkeiten befinden sich im Untergeschoss des Gebäudes und sind über einen separaten Eingang bequem zugänglich. Ursprünglich wurde die Fläche als Schwimmbad genutzt und später zu einer Gewerbeeinheit umgestaltet.

Die Raumaufteilung umfasst eine geräumige Bürofläche sowie ein zusätzliches separates Büro. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Kochnische, ein Badezimmer und ein separates WC.

Die Gewerbeeinheit steht derzeit leer und kann somit flexibel nach den individuellen Vorstellungen und Anforderungen des zukünftigen Eigentümers gestaltet und genutzt werden, ob als Büro, Praxis- oder Dienstleistungsfläche.

Ein zur Einheit gehörender Stellplatz ist bereits im Angebot enthalten und rundet das Gesamtpaket ab.

Diese Immobilie bietet eine interessante Gelegenheit für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer vielseitig nutzbaren Gewerbefläche mit Entwicklungspotenzial sind.

Sie sind interessiert?
Ihre Ansprechpartnerin Luisa Schön freut sich auf Ihre Anfrage!
www.anderka-immobilien.de
info@anderka-immo.de
08221/9166891

Ausstattung:

Baujahr: 1971
Gewerbefläche: 71,45 m²
leerstehend
Untergeschoss
separater Eingang
ursprüngliches Schwimmbad

eine große Bürofläche mit Küchennische
ein separates Büro
Duschbad
separates WC
ein Stellplatz inklusive
Öl-Zentralheizung (2016)
Hausmeistervollservice

Lagebeschreibung:

Die Große Kreisstadt Günzburg (ca. 20.000 Einwohner) liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A8 in der Mitte zwischen München und Stuttgart. Die beiden benachbarten Großstädte Ulm und Augsburg sind jeweils ca. 30 Minuten Autofahrt entfernt.

Die ca. 5 Fahrminuten entfernte, historische Altstadt mit vielen Sehenswürdigkeiten, bietet eine hervorragende Infrastruktur mit einer vielfältigen Gastronomie und einer großen Anzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Banken und Apotheken.
Außer den üblichen Schulen und Kindergärten befinden sich Realschulen und Gymnasien im Ort. Zudem ist Günzburg Sitz einer staatlichen Berufsschule und einer Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie.
Mit einem Kreis- und Bezirkskrankenhaus, sowie niedergelassenen Ärzten nahezu aller Fachrichtungen, ist die medizinische Versorgung bestens gewährleistet.

Der Freizeitpark Legoland in der unmittelbaren Nähe Günzburgs ist jährlich Ziel von ca. 1,3 Mio. Besuchern aus Deutschland und den benachbarten Staaten. Legoland hat Günzburg zu einem bedeutenden Faktor im bayerischen Tourismus gemacht.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Bürofläche
> Günzburg
> 2 Zimmer
> 61,71 m² Fläche
> Objektnummer: 1594



Die öffentlichen Verkehrsmittel stehen Ihnen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung und der Bahnhof ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Die perfekte Stadt für Familien, Singles, Städtetouristen und Kurzurlauber.

Objektbilder:



geräumige Bürofläche



geräumige Bürofläche



geräumige Bürofläche



separates Büro



separates Büro

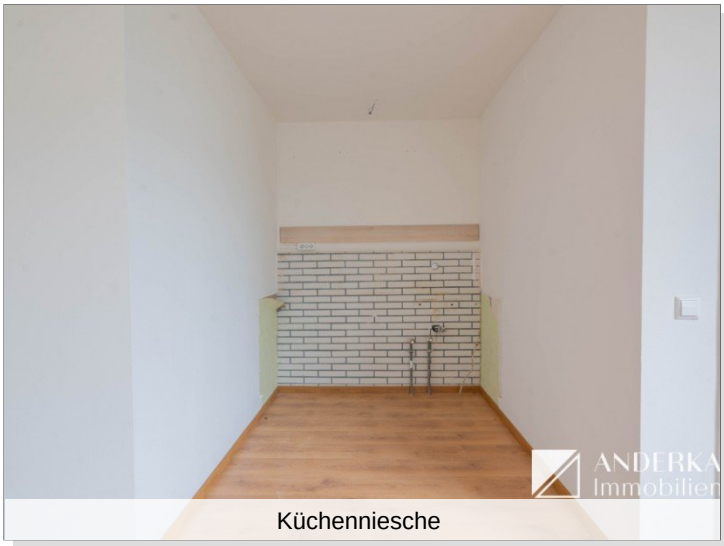
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Bürofläche
> Günzburg
> 2 Zimmer
> 61,71 m² Fläche
> Objektnummer: 1594





Küchennische



Außenansicht mit eigenem Eingang



Außenansicht mit eigenem Eingang



Duschbad



Außenansicht mit eigenem Eingang

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Bürofläche
> Günzburg
> 2 Zimmer
> 61,71 m² Fläche
> Objektnummer: 1594





separate Toilette

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Bürofläche
> Günzburg
> 2 Zimmer
> 61,71 m² Fläche
> Objektnummer: 1594





farbiger Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Bürofläche
> Günzburg
> 2 Zimmer
> 61,71 m² Fläche
> Objektnummer: 1594



Ansprechpartner:

Frau Luisa Schön

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

Firmendaten:

ANDERKA Immobilien GmbH
Sedanstr. 1
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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026