

# Exposé

## Produktion in Augsburg

### Produktionshalle / Lagerhalle



Objekt-Nr. OM-326968

#### Produktion

Vermietung: **4.860 € + NK**

Ansprechpartner:  
Nikolaus Wollmann

86165 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1983	Mietsicherheit	9.720 €
Grundstücksfläche	800,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	540,00 m <sup>2</sup>
Nebenkosten	150 €	Lager-/Prod.fläches	540,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	200 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Produktionshalle in Lechhausen eignet sich für eine Vielzahl von Gewerben und überzeugt mit einer praktischen Raumaufteilung, die ein optimales Verhältnis zwischen Produktions-, Büro- und Lagerflächen bietet. Besonders hervorzuheben sind der überdimensionierte Stromanschluss und die funktionale Gestaltung der Halle, die maximale Flexibilität und Effizienz ermöglichen.

Ausstattung:

- Produktionsfläche: 400 m<sup>2</sup>
- Büroflächen und Sanitärräume: 80 m<sup>2</sup>, neue Toilette
- Empore: 80 m<sup>2</sup>, ideal für Lagerzwecke, befüllbar über ein Rolltor
- Stellplätze: ausreichend vorhanden, 1x Wallbox
- Rolltor: Großzügig dimensioniert, Einfahrt mit Fahrzeugen möglich
- Energieversorgung: Überdimensionierter Hausanschluss mit einer 400-Ampere-Leitung, einem Wandlerzählerschrank mit 250 Ampere Absicherung; weitere große Unterverteiler mit bis zu 150A Absicherung in der Halle
- Glasfaseranschluss: Bereits vorhanden, für eine schnelle und zuverlässige Internetverbindung
- Heizung: 2023 neue Gaszentralheizung, die eine energieeffiziente und kostensparende Wärmeversorgung gewährleistet
- Krananlage: Eine Krananlage in der Halle deckt ca. 60 % der Produktionsfläche ab und ermöglicht effizientes Arbeiten bei schweren Lasten

Zukunftsorientierte Modernisierungen:

Bis Oktober 2025 wird das Dach der Halle durch ein hochwertiges Sandwich-Dach ersetzt. Diese Maßnahme steigert die Energieeffizienz des Gebäudes und reduziert die Betriebskosten.

Zusätzlich wird eine Photovoltaikanlage (PV) installiert, die im Rahmen eines Mietstromkonzepts genutzt werden kann. Dies ermöglicht nachhaltige Energieversorgung und langfristige Kosteneinsparungen.

## Ausstattung

Momentan ist die Produktionshalle noch vermietet und wird ab 09/10 2025 frei. Es handelt sich um die Halle №1 im Grundriss.

- Nettomiete: 4.860 € monatlich
- Nebenkosten: 150 € monatlich
- Heizkosten: 100 € monatlich

(Gasverbrauch wird direkt zwischen dem Mieter und dem Versorger abgerechnet)

Preise gelten zzgl. gesetzlicher MwSt.

## Sonstiges

Diese Produktionshalle bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten, eine hervorragende Lage und zukunftsichere Modernisierungen. Mit ihrer großzügigen Infrastruktur, der modernen Heizung, den leistungsstarken elektrischen Absicherungen und der Krananlage ist sie eine ideale Wahl für Unternehmen verschiedenster Branchen.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Lage

Die Immobilie liegt im Stadtteil Lechhausen, einem der bedeutendsten Gewerbegebiete Augsburgs. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus:

- Öffentlicher Nahverkehr: Bushaltestellen in der Nähe sorgen für eine gute Anbindung.
- Einzelhandel und Versorgung: Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Angebote sind schnell erreichbar.

Makrolage:

Die zentrale Lage in Süddeutschland und die ausgezeichnete Verkehrsanbindung machen den Standort besonders attraktiv:

- Autobahn: Die A8 (München–Stuttgart) ist nur 2,5 Kilometer entfernt.
- Bundesstraßen: Die B2 und B17 bieten flexible Verbindungen in die Region.
- Flughafen: Der Flughafen Augsburg liegt in 5 Kilometern Entfernung.
- Güterverkehrszentrum (GVZ): In nur 15 Minuten erreichbar, ideal für Logistik und Warenverkehr.

Entwicklungspotenzial:

Lechhausen ist ein wachsendes Gewerbegebiet mit kontinuierlichen Modernisierungen, wie dem Ausbau der digitalen Infrastruktur durch Glasfaseranschlüsse. Die Nähe zu namhaften Unternehmen und die strategische Lage machen diesen Standort ideal für Unternehmen, die auf Wachstum und Effizienz setzen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	46,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	31,33 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Produktion

# Exposé - Galerie



Absicherung



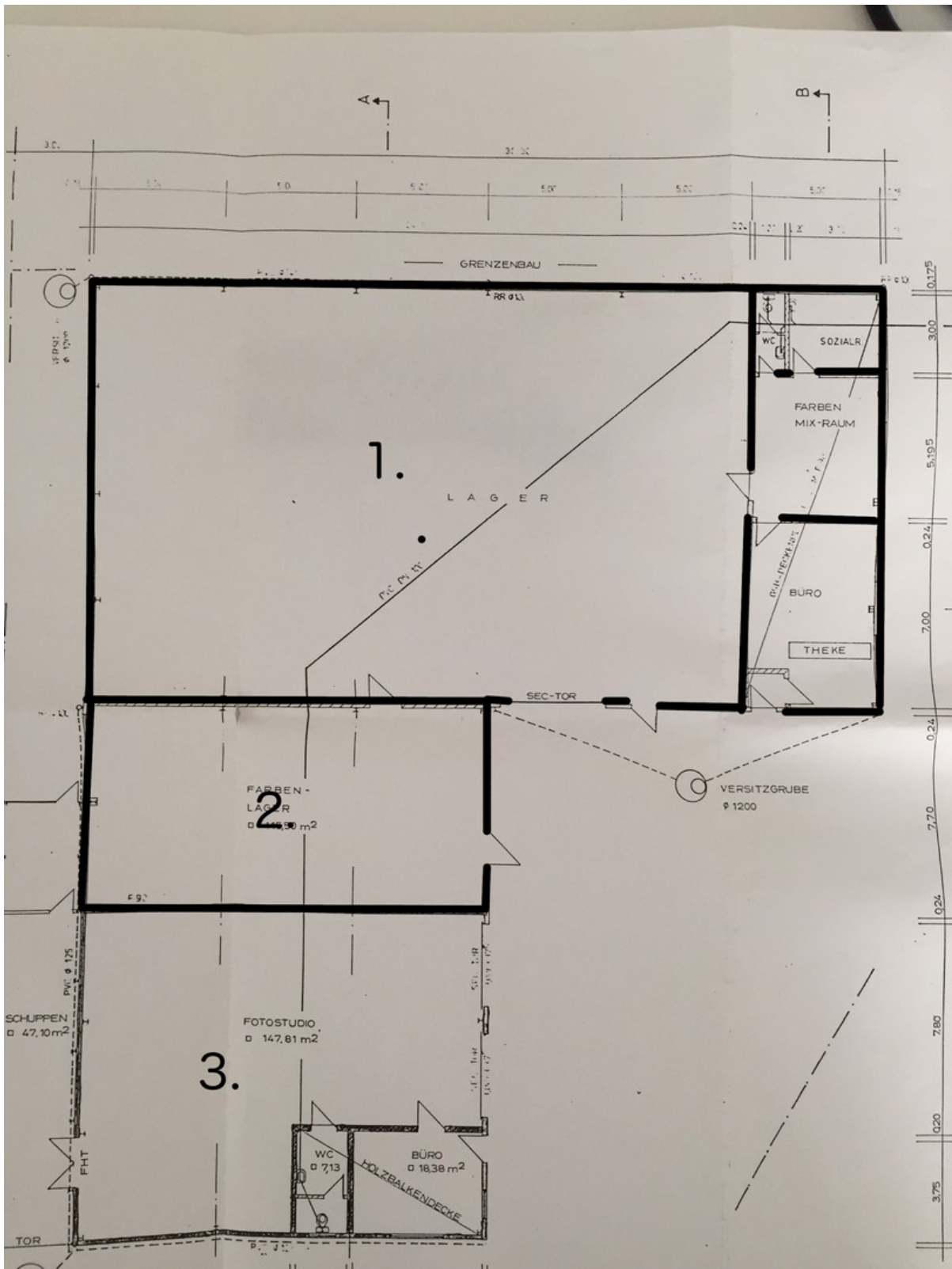
Hausanschluss

# Exposé - Galerie



Wandlerzählerschrank

# Exposé - Grundrisse



1.