

Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

# Attraktive Praxis-, Schulungs- oder Büroräume nach Ihren Wünschen in Innenstadtlage

Objektnummer: 25248002



MIETPREIS: 990 EUR • ZIMMER: 6

Objektnummer: 25248002 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25248002 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

## Auf einen Blick

|              |          |
|--------------|----------|
| Objektnummer | 25248002 |
| Etage        | 1        |
| Zimmer       | 6        |
| Baujahr      | 1981     |

|                       |                                                                                |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Mietpreis             | 990 EUR                                                                        |
| Nebenkosten           | 200 EUR                                                                        |
| Büro/Praxen           | Bürofläche                                                                     |
| Provision             | Mieterprovision beträgt das 2-fache (zzgl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete |
| Gesamtfläche          | ca. 134 m²                                                                     |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                       |
| Bauweise              | Massiv                                                                         |
| Gewerbefläche         | ca. 134 m²                                                                     |
| Vermietbare Fläche    | ca. 134 m²                                                                     |

Objektnummer: 25248002 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |            |                                |                |
|-------------------------------|------------|--------------------------------|----------------|
| Wesentlicher<br>Energieträger | Gas        | Energieausweis                 | Bedarfsausweis |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 07.10.2030 | Baujahr laut<br>Energieausweis | 1981           |

Objektnummer: 25248002 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

## Die Immobilie





Objektnummer: 25248002 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

## Die Immobilie



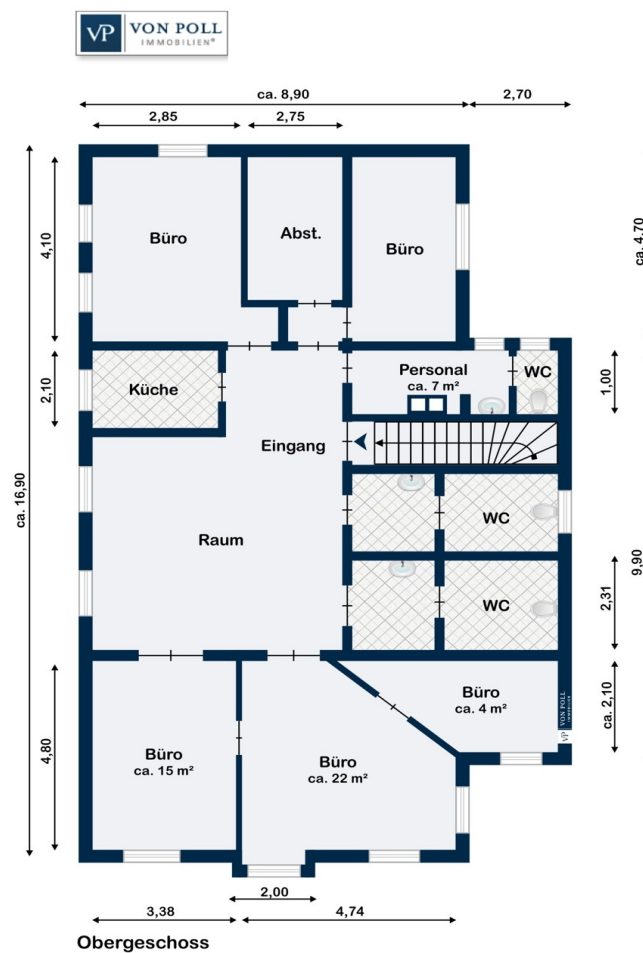
Objektnummer: 25248002 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248002 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



**Objektnummer: 25248002 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth**

## Ein erster Eindruck

Diese Gewerbefläche liegt in der Innenstadt von Donauwörth auf der Altstadtinsel Ried und besticht durch ihre ideale Lage. Dank der nahegelegenen Bushaltestellen und dem Bahnhof ist der Standort hervorragend erreichbar. Zudem profitieren Sie von der Vielfalt an Geschäften, Parkhäusern, Banken, Cafés, Behörden und Arztpraxen in unmittelbarer Umgebung. Ein perfekter Ort, um Synergien für Sie und Ihre Kunden zu schaffen. Die derzeit freie Gewerbefläche (Schulungs-, Praxis- oder Bürofläche) mit einer Fläche von ca. 134 m<sup>2</sup> finden Sie im 1. Stockwerk des Hauses. Neben dem großzügigen Empfangsbereich stehen Ihnen aktuell 5 weitere Räumlichkeiten, 2 Toiletten, ein Abstellraum und ein Personalraum zur Verfügung. Sie benötigen eine andere Aufteilung oder eine andere individuelle Anpassung? Kein Problem! Gerne werden ggf. mit Anpassung der Kaltmiete die Räumlichkeiten nach Ihren Bestimmungen umgebaut oder modernisiert. Sie haben Fragen und/oder sind an einer gewerblichen Anmietung dieser Fläche interessiert? Dann freuen wir uns auf Ihren Anruf oder Ihre vollständige Anfrage über das Kontaktformular.

Objektnummer: 25248002 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

## Ausstattung und Details

- + Praxis-, Schulungs- oder Büroräume
- + Innenstadt
- + Fußgängerzone
- + reine Gewerbeimmobilie
- + Aufteilung der Räume kann nach Ihren Wünschen individuell angepasst werden
- + insgesamt 2 Einheiten
- + Anschlüsse für Küchenzeile o. Ä. vorhanden
- + mehrere Parkhäuser und Geschäfte in der Nähe
- + schnelles Internet und Netzwerkverbindung

Objektnummer: 25248002 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

## Alles zum Standort

Nicht nur die Lage am Zusammenfluss von Donau und Würnitz, auch die romantische Prachtstraße im Herzen Donauwörths zeugt vom Reichtum und der Bedeutung der ehemals Freien Reichsstadt. Das moderne Regionalzentrum ist Große Kreisstadt mit Sitz des Landratsamtes, bekannt als Produktionsstätte von Hubschraubern (Eurocopter/Airbus) und erinnert mit dem Käthe-Kruse-Puppen-Museum an die Anfänge der Sammelpuppenfertigung, welche bis heute in Donauwörth angesiedelt ist. Aufgrund ihrer zentralen Lage an fünf charakteristisch-unterschiedlichen Landschaften ist das gut 19.000 Einwohner zählende Donauwörth ein beliebtes Domizil und idealer Ausgangspunkt für Radl-Fans, Wanderfreunde oder Ausflugstouristen. Geprägt wird die Stadt von einem starken Einzelhandel und mittelständischem Gewerbe. Am Ort sind Kindergärten, Grund-, Mittel- und Realschulen sowie ein Gymnasium vorhanden. Bei Donauwörth kreuzen sich die Bundesstraßen 2 (Nürnberg – Augsburg), die von Donauwörth bis Augsburg autobahnartig ausgebaut ist, B 16 (Ulm – Regensburg) und B 25 (Uffenheim/Würzburg – Donauwörth). Der Bahnhof Donauwörth ist ein Eisenbahnknoten mit der Fernverkehrsstrecke von Augsburg nach Nürnberg, der Donautalbahn nach Ingolstadt/Regensburg und Ulm und ist Ausgangspunkt der Riesbahn nach Aalen. Alle vier Richtungen werden unter der Woche stündlich, nach Augsburg halbstündlich bedient. Mit über 50 Verbindungen pro Tag erreichen Sie von Donauwörth aus München, einige Verbindungen mit dem ICE.

Objektnummer: 25248002 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.10.2030. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 266.80 kWh/(m²\*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt 24.40 kWh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 25248002 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 | Landkreis Donau-Ries – Nördlingen  
E-Mail: [donau-ries@von-poll.com](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)