



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MK-67622

## *Augsburger Innenstadt – renditestarkes Gewerbeobjekt in Top-Lage*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**395.000,00 €**

**3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

<b>Grundstücksfläche</b>	<b>210,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>105,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1955</b>
<b>Befeuern</b>	<b>Gas</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## Energieausweis

<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>Nicht nötig</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Gewerbe</b>

## Objektbeschreibung

### Lage

*Die Gewerbeeinheit liegt inmitten der Augsburger Innenstadt, einer der gefragtesten Lagen der Stadt. Die unmittelbare Nähe zur Altstadt mit ihren engen Gassen, historischen Gebäuden und zahlreichen Sehenswürdigkeiten sorgt für ein charmantes und lebendiges Umfeld, das sowohl Einheimische als auch Touristen anzieht. Der Standort zeichnet sich durch eine hohe Fußgängerfrequenz durch die Nähe der Maximilianstraße aus und profitiert somit von der starken gastronomischen Prägung des Viertels, das für Bars, Cafés und Restaurants bekannt ist.*

*Dank der zentralen Lage sind öffentliche Verkehrsmittel wie Straßenbahn- und Buslinien bequem in wenigen Minuten erreichbar. Auch Parkmöglichkeiten stehen in der Umgebung zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Einrichtungen, touristische Highlights und das vielfältige Freizeitangebot der Innenstadt sind fußläufig erreichbar, wodurch die Adresse ein breites Einzugsgebiet anspricht.*

*Die Kombination aus historischer Kulisse, urbaner Frequenz und einer bereits etablierten Gastronomie- und Ausgehkultur macht den Predigerberg zu einem besonders attraktiven Standort für gastronomische Konzepte. Hier verbinden sich Sichtbarkeit, Laufkundschaft und Ambiente zu idealen Voraussetzungen für eine erfolgreiche gewerbliche Nutzung.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## **Objektbeschreibung**

*Die angebotene Gewerbeeinheit stellt eine attraktive Kapitalanlage mit einer Rendite von ca. 6,1 % dar und überzeugt durch ihre klare Aufteilung sowie die bereits bestehende, gesicherte Vermietung.*

*Die Immobilie befindet sich im historischen Bereich der Augsburger Altstadt und steht unter Ensembleschutz. Damit profitiert sie von der besonderen städtebaulichen und architektonischen Wertigkeit ihres Umfelds, was zu einem nachhaltigen Werterhalt beiträgt.*

*Die Immobilie umfasst zwei miteinander verbundene Einheiten, die über einen zentralen Flur erschlossen werden. Die erste Einheit bietet mit ca. 46 m<sup>2</sup> einen großzügigen Gäste- oder Verkaufsraum, der durch seine offene Gestaltung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die zweite Einheit verfügt über ca. 35 m<sup>2</sup> und beherbergt sowohl die Küche als auch einen weiteren Gästeraum.*

*Ergänzt wird die Fläche durch sanitäre Anlagen, die sich im Verbindungsbereich angrenzend an den Flur befinden und beide Einheiten komfortabel versorgen.*

*Durch die durchdachte Aufteilung und die vorhandene gastronomische Infrastruktur eignet sich die Immobilie optimal für den langfristigen Betrieb. Für Investoren bietet sie aufgrund der bestehenden Vermietung eine sofortige Einnahmesicherheit sowie eine solide Perspektive für nachhaltige Erträge bei einer Rendite von rund 6,1 %.*

## **Ausstattung**

*Highlights und Ausstattungsdetails auf einen Blick:*

- + Zwei großzügige Gästeräume**
- + Geräumige Küche**
- + Zentrumsnahe Innenstadtlage**
- + Keller für zusätzlichen Stauraum**
- + Sanitäranlagen für beide Einheiten**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin.***

***Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich je nach Nachfrage und Verhandlungen auch nach oben oder unten verändern kann.***

***Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.***

***Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an. Besuchen Sie auch unsere Homepage [www.falcimmo.de](http://www.falcimmo.de).***

***Hier finden Sie weitere Immobilienangebote und können einen individuellen Suchauftrag generieren. Ferner finden Sie umfangreiche Informationen zum Thema Immobilie und Finanzierung.***

***Die Informationen zu diesem Angebot sind sorgfältig recherchiert, dennoch beruhen Sie auf Angaben von Dritten. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit können wir daher keine Gewähr übernehmen.***

***Bitte beachten Sie, dass die Grundrisse nicht immer maßstabsgetreu sind und nur zum besseren Verständnis der Raumaufteilung dienen. Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Die Informationen sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)