

# PRODUKTION | LAGER | BÜRO | gepflegte Gewerbehalle mit großem Grundstück



**Ährenstraße 20**  
86845 Großaitingen

Miet- / Kaufobjekt:           Miete  
Lager-  
/Produktionsfläche:       500,00 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche:               560,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:           4.900,00 EUR

Scout-ID:                       159922450  
Objekt-Nr.:                   159922494



## Ihr Ansprechpartner:

GALE Immobilien GmbH  
Herr Paul Shepherd  
E-Mail: [info@gale-immo.de](mailto:info@gale-immo.de)  
Tel: +49 8232 78197  
Mobil: +49 172 8559500  
Web: <http://www.gale-immo.de>

Grundstücksfläche:           1.100,00 m<sup>2</sup>  
Verfügbar ab:                07/2025  
Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln: 5 Min.  
Fahrzeit zum nächsten Hauptbahnhof: 10 Min.  
Fahrzeit zur nächsten BAB: 10 Min.  
Objektart:                    Industriehalle mit Freifläche  
Baujahr:                      1995  
Objektzustand:               Gepflegt  
Letzte Modernisierung/ Sanierung: 2020  
Etage(n):                     EG  
Energieausweistyp:           Bedarfsausweis  
Heizungsart:                 Zentralheizung  
Wesentliche Energieträger:   Gas  
Endenergiebedarf:            261,60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Baujahr laut Energieausweis: 1995  
Endenergiebedarf Strom:      13,90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Endenergiebedarf Wärme:    214,40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Rampe:                        Ja  
Bodenbelag:                  Beton

Provision für Mieter:           7140

Wir weisen Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall eine Vermittlungs- und oder Nachweisprovision nach sich zieht. Bei Vermietung beträgt die Provision 1 Monatskaltmiete zzgl. 19 % MwSt.



## Ährenstraße 20

86845 Großaitingen

Miet- / Kaufobjekt:	Miete
Lager- /Produktionsfläche:	500,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	560,00 m <sup>2</sup>
Miete pro Monat:	4.900,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Dank fortlaufender Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bieten wir Ihnen hier eine Gewerbe-Immobilie im guten Zustand an.

Auf dem ca. 1.100 m<sup>2</sup> großem Grundstück (bei Bedarf können weitere ca. 1.000 m<sup>2</sup> dazu gemietet werden) befindet sich eine 1995 errichtete Produktions- und Lagerhalle mit Ausstellung, Büros und Sozialbereich.

Die Warmhalle (28 x 20 m) besteht aus einer Stahlrahmenkonstruktion und einer Dachkonstruktion aus isolierten Trapezblechen. Die Innenhöhe der Hallendecke beträgt ca. 3,60m. Beheizt wird das Objekt durch eine Gas Zentralheizung. Die Andienung erfolgt über eine LKW Tiefladerampe mit Rolltor. Es stehen ausreichend Abstell- und Parkflächen auf dem Außengelände zur Verfügung. Die Größe und Aufteilung des Gebäudes sowie des Grundstückes bietet eine vielseitige Nutzung. Das Gebäude wird gerade geräumt, eine zeitnahe Anmietung ist nach Vereinbarung möglich.

### Ausstattung:

Das Gelände wurde gerade komplett eingezäunt. Die Lagerhalle ist beheizbar und über ein elektrisch bedienbares Rolltor anfahrbar. Der Bodenbelag besteht aus geschliffenem Beton und ist für Schwerlast ausgelegt. Eine 500 V Stromversorgung mit bis zu 160 A Absicherung sowie eine EDV/IT-Verkabelung ist in den Hallen verfügbar. Altlasten und Kontaminationen sind nicht bekannt.

#### Halle:

ca. 560 m<sup>2</sup> Grundfläche  
Stahlbetonskelettbauweise  
lichte Höhe ca. 3,50 m  
Betonboden, geschliffen  
Anlieferung 24/7

Andienung straßenseitig über LKW  
Tiefladerampe mit elektr. Rolltor  
Deckenkran im Versand  
Lüftungsanlage  
Zentralheizung mit Gas Befeuerung  
Starkstrom 500 V mit bis zu 160 A Absicherung  
Technik- und Serverraum  
Hallenflächen variabel nutzbar

#### Bürotrakt:

ca. 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche  
großzügige Ausstellungsfläche  
EDV / IT-Verkabelung  
abgehängte Decke  
Teppich und Fliesen Bodenbeläge  
Lüftungsanlage  
doppelt verglaste Kunststofffenster  
außenliegender Sonnenschutz (elektrisch)  
Einbauküche  
Sozial-/Umkleideräume  
getrennte Damen- und Herren WC´s

#### Grundstück:

ca. 1.100 m<sup>2</sup> Grundfläche  
für Schwerlastverkehr geeignet  
weitere Bebauung / Möglichkeit zur Erweiterung der Nutzung

### Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in verkehrsgünstiger Lage im Großaitinger Gewerbegebiet. Im unmittelbaren Umfeld des Objektes befinden sich weitere Gewerbeobjekte, diverse Handels- und Dienstleistungsunternehmen sowie Baufirmen. Die Lage garantiert kurze Versorgungswege und eine problemlose Logistik. Es besteht eine gute Erreichbarkeit an das Fernstraßennetz, die Anschlussstelle auf die BAB ähnliche B 17 ist in rund 8 Kilometern erreichbar. Im Süden ist die A 96 in 20 min, die A8 im Norden in 25 min erreichbar. Das Augsburgs Messegelände ist nur 20 min entfernt.

### Sonstiges:

Wir bitten um Kenntnisnahme, dass auch diesem Verkaufsauftrag das in unserem Hause übliche Alleinverkaufsmandat zugrunde liegt und wir vom Eigentümer beauftragt sind, alle wesentlichen Gespräche und Verhandlungen zu führen. 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 bzw. Zwischenvermietung sind vorbehalten.

Wir stehen Ihnen gerne mit weiteren Informationen zur Immobilie zur Verfügung. Damit wir Ihre Anfrage schnellstmöglich und ohne Rückfragen bearbeiten können, geben Sie bitte Ihre vollständige Anschrift und Telefonnummer mit an.

Lassen Sie sich von dem attraktiven Angebot überzeugen und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin.

Gerne unterstützen wir Sie kostenlos mit Verkaufsberatungen sowie Immobilienbewertungen beim Verkauf oder Vermietung Ihrer Immobilie.

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie verkaufen möchte? Wir belohnen das mit einer Tipp Provision! Rufen Sie uns an oder besser noch, kommen Sie persönlich im Büro vorbei.

Wir sind Ihr Immobilienmakler im Großraum Augsburg.

GALE Immobilien GmbH  
persönlich - seriös - kompetent

Sie erreichen uns gerne jederzeit unter:  
08232 78197 oder 0172 8559500.

Wir freuen uns über Ihren Anruf, Ihr Team von GALE Immobilien

[www.gale-immo.de](http://www.gale-immo.de)

# PRODUKTION | LAGER | BÜRO | gepflegte Gewerbehalle mit großem Grundstück



Ährenstraße 20  
86845 Großaitingen

Miet- / Kaufobjekt:	Miete
Lager- /Produktionsfläche:	500,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	560,00 m <sup>2</sup>
Miete pro Monat:	4.900,00 EUR



Aussen 3



Aussenansicht Zaun



Vorplatz



Vermietung

# PRODUKTION | LAGER | BÜRO | gepflegte Gewerbehalle mit großem Grundstück



Ährenstraße 20  
86845 Großaitingen

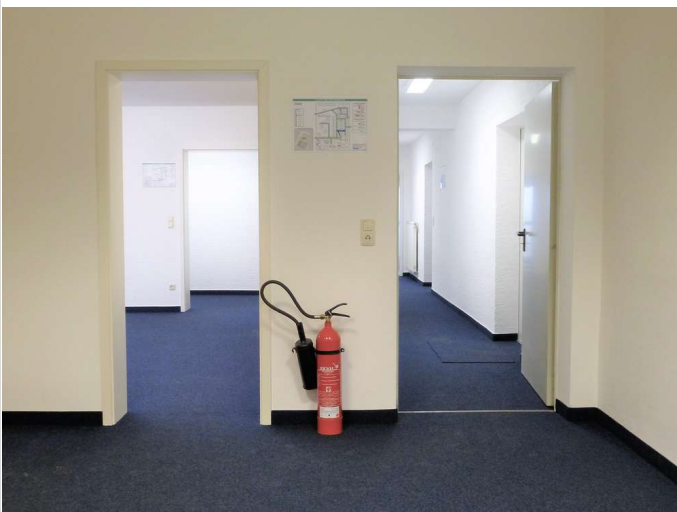
Miet- / Kaufobjekt:   Miete  
Lager-  
/Produktionsfläche:   500,00 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche:         560,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:     4.900,00 EUR



Großlager (1)



Büroflächen (1)



Büroflächen (2)



Aussenansicht (1)

# PRODUKTION | LAGER | BÜRO | gepflegte Gewerbehalle mit großem Grundstück



Ährenstraße 20  
86845 Großaitingen

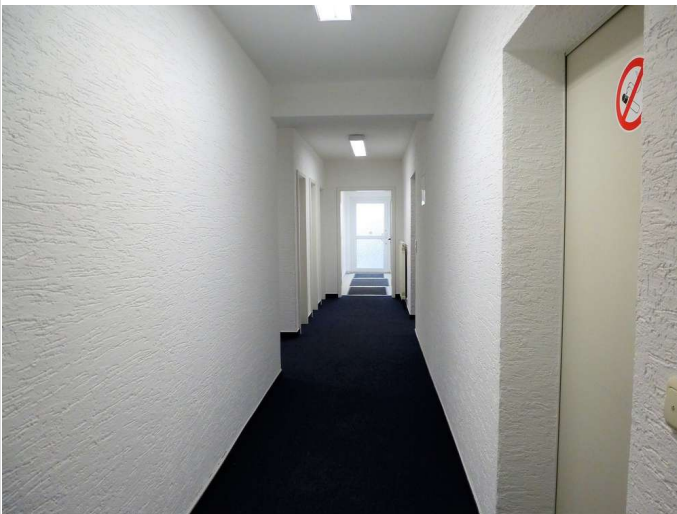
Miet- / Kaufobjekt:   Miete  
Lager-  
/Produktionsfläche:   500,00 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche:         560,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:     4.900,00 EUR



Aussenansicht (2)



Aussenansicht (3)



Büroflächen (3)



Büroflächen (4)

# PRODUKTION | LAGER | BÜRO | gepflegte Gewerbehalle mit großem Grundstück

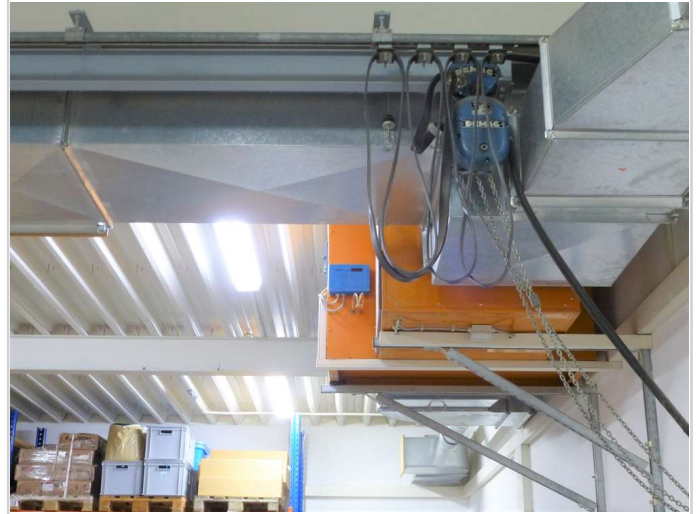


Ährenstraße 20  
86845 Großaitingen

Miet- / Kaufobjekt:   Miete  
Lager-  
/Produktionsfläche:   500,00 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche:         560,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:     4.900,00 EUR



Büroflächen (5)



Decke (1)



Decke (2)



Elektroraum (1)

# PRODUKTION | LAGER | BÜRO | gepflegte Gewerbehalle mit großem Grundstück



Ährenstraße 20  
86845 Großaitingen

Miet- / Kaufobjekt:   Miete  
Lager-  
/Produktionsfläche:   500,00 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche:         560,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:     4.900,00 EUR



Elektrorum (2)



Großlager (2)



Kleinteilelager (1)



Kleinteilelager (2)

# PRODUKTION | LAGER | BÜRO | gepflegte Gewerbehalle mit großem Grundstück

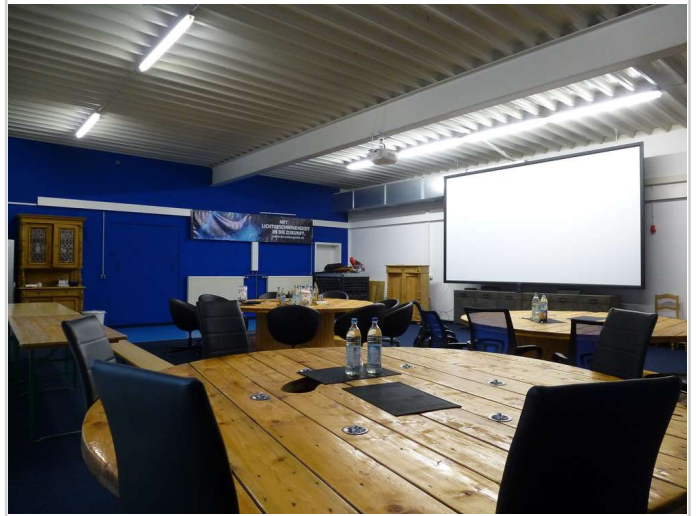


Ährenstraße 20  
86845 Großaitingen

Miet- / Kaufobjekt:   Miete  
Lager-  
/Produktionsfläche:   500,00 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche:         560,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:     4.900,00 EUR



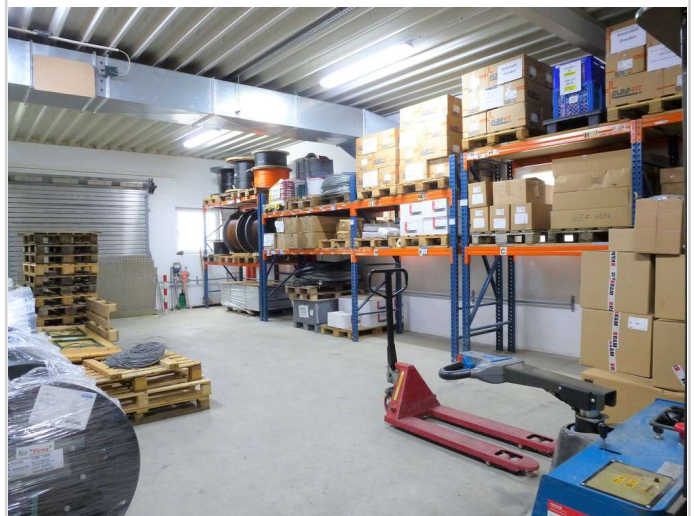
Aussenansicht



Schulung (1)



Schulung (2)



Versandlager



PRODUKTION | LAGER | BÜRO | gepflegte Gewerbehalle mit großem Grundstück



Ährenstraße 20  
86845 Großaitingen

Miet- / Kaufobjekt:	Miete
Lager- /Produktionsfläche:	500,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	560,00 m <sup>2</sup>
Miete pro Monat:	4.900,00 EUR

