



OBJEKT 5447

**Wunschlfläche gesucht? 444 m<sup>2</sup> Halle mit Büros / Verwaltung  
(Erweiterungsoption auf insgesamt 752 m<sup>2</sup> )**

89257 ILLERTISSEN

© FLOWFACT GmbH

**Abele Gewerbe- Industrieimmobilien**

Ludwigstraße 11 | 89231 Neu-Ulm  
Tel.: +49(731)2506232 | Fax: +49(731) 2507316  
info@gewerbeimmo-ulm.de | www.gewerbeimmo-ulm.de

**EXPOSE**

## ECKDATEN

Baujahr:	1985
Gesamtfläche:	ca. 444 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 444 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche:	ca. 444,00 m <sup>2</sup>
Produktionsfläche:	242 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	202 m <sup>2</sup>
Verwaltung- / Servicefläche:	202 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	01.01.2026
Heizungsart:	Gas-Heizung
Etagenzahl:	2
Zustand:	Gepflegt
Bodenbelag:	Epoxidharzboden
Bodentragkraft:	10.000 kg
Hallen-/ Geschosshöhe:	6,5 m
Starkstrom:	Ja
Hebebühne vorhanden:	Nein
Rampe:	Nein
Treppen:	Stahltreppe
Stellplatzanzahl:	5
Stellplatztyp:	Aussenstellplatz
Befuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Ausweis erstellt am:	19.07.2018
Ausweis gültig bis:	19.07.2028
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse:	D
Energiekennwert Strom:	4,1 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energiekennwert Wärme:	100,8 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energie mit Warmwasser:	Ja
Fahrzeit Flughafen:	40 min
Fahrzeit Autobahn:	7 min
Fahrzeit Hauptbahnhof:	5 min

Fußweg Öffentl. Verkehr:	7 min
Heizkosten in Nebenkosten:	Ja
Kaution:	€ 15.500
Miete:	3.250,00 €
Nebenkosten:	1.050,00 €

#### MIETPREIS

3.250,00 € zzgl. Nebenkosten

#### PROVISION

3,57 Kaltmieten inkl. gesetzlicher MwSt.

#### HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Der Mieter zahlt im Erfolgsfall an die Firma Abele Gewerbe-Industrieimmobilien eine Provision in Höhe von 3,57 Kaltmieten inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus der vertraglich festgelegten, monatlichen Kaltmiete. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.

#### ANSPRECHPARTNER

Klaus Abele  
T: +49 170 9269558  
info@gewerbeimmo-ulm.de

#### OBJEKTDESCHEIBUNG

Die angebotene Mietfläche befindet sich im Gewerbepark "GIG - Gewerbe im Grün" im Industriegebiet Nord der Stadt Illertissen. Auf dem Areal befinden sich neben einem BayWa Bau- Gartenmarkt mit ca. 7.500 m² weitere langjährige Mieter aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gesundheit und Lager- Produktion. Die Mietflächen sind durch große Fenster sehr hell. Durch das Sektionaltor ist die Halle ebenerdig befahrbar.

Alle Preise wie Miete, Nebenkosten sind zuzüglich derzeitig 19% MwSt.

Die vor genannte Miete bezieht sich auf den jetzigen baulichen Zustand.

Hier mieten Sie 444 m². Es besteht die Möglichkeit weitere direkt angrenzende Hallenfläche zu integrieren, so dass eine Gesamtmietfläche von 752 m² realisierbar wäre.

#### LAGE

Illertissen ist eine Stadt im schwäbischen Landkreis Neu-Ulm und liegt etwa 25 KM südlich von Ulm, nach Memmingen sind es ca. 30 KM und Stuttgart ca. 120 KM sowie nach München ca. 140 KM

#### AUSSTATTUNG

- \* Starkstrom
- \* Glasfaser- Anschluss
- \* Hohe Fenster in den Hallen und Büros

- \* Sektionaltor - 5 Meter breit und 4 Meter hoch
- \* Halle ist LKW befahrbar
- \* Verwaltung: 4 helle großzügige Büros
- \* 1 Großraumbüro
- \* WC und 1 Teeküche





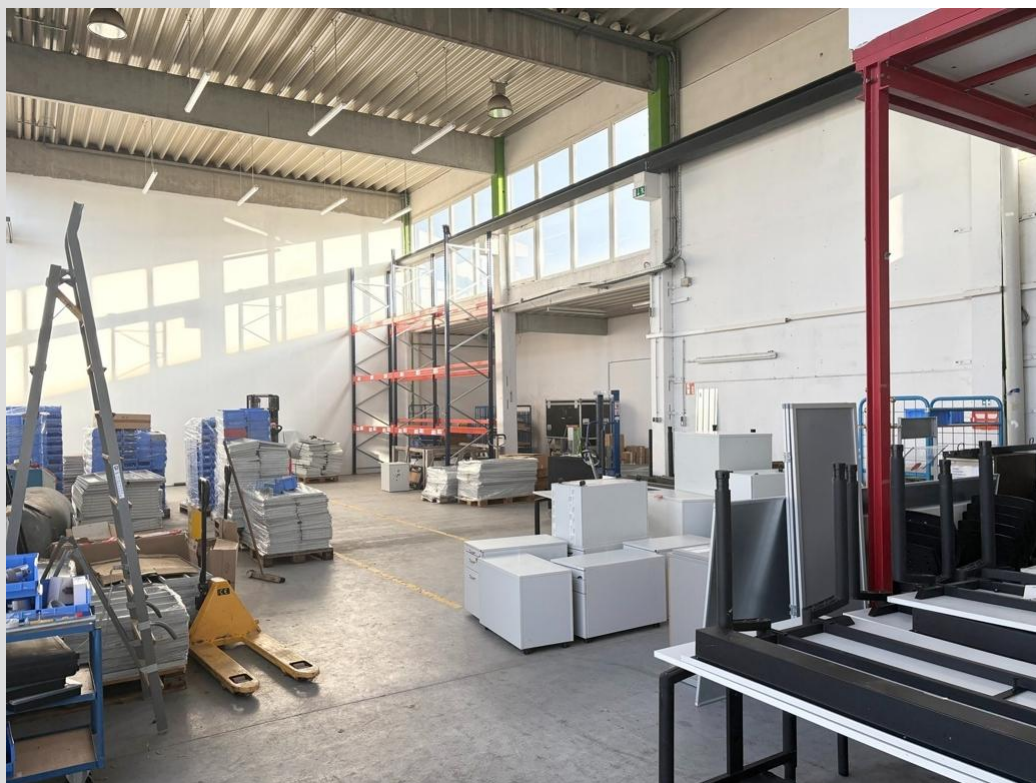
Innenansichten (6)



IMG\_5377



Innenansichten (12)



1. Innenansichten (2)





1. Innenansichten (3)



Treppe zum 1.OG



1. Innenansichten (4)



IMG\_5383





IMG\_5382



1.Innenansichten (6)



1. Innenansichten (5)



Innenansichten (8)



Innenansichten (10)



Innenansichten (11)





Innenansichten (15)



Außenansichten (1)



Ansicht





#### Innenansichten (6)





Innenansichten (8)



Innenansichten (10)



Innenansichten (11)