



OBJEKT 5447

Wunschmietfläche 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](mailto:info@gewerbeimmo-ulm.de) | [www.gewerbeimmo-ulm.de](http://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
Bodentragskraft:	10.000 kg
Hallen-/ Geschoss Höhe:	6,5 m
Starkstrom:	Ja
Hebebühne vorhanden:	Nein
Rampe:	Nein
Treppen:	Stahltreppe
Stellplatzanzahl:	5
Stellplatztyp:	Aussenstellplatz
Befeuerung/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	
OBJEKTBESCHREIBUNG	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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> . Es besteht die Möglichkeit weitere direkt angrenzende Hallenfläche zu integrieren, so dass eine Gesamtfläche von 752 m <sup>2</sup> 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



**ABELE**   
GEWERBE- UND INDUSTRIE **IMMOBILIEN ULM**

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)



**ABELE**   
GEWERBE- UND INDUSTRIE **IMMOBILIEN ULM**

Innenansichten (10)



**ABELE**   
GEWERBE- UND INDUSTRIE **IMMOBILIEN ULM**

Innenansichten (11)



**ABELE**   
GEWERBE- UND INDUSTRIE **IMMOBILIEN ULM**

Innenansichten (15)



**ABELE**   
GEWERBE- UND INDUSTRIE **IMMOBILIEN ULM**

Außenansichten (1)



Ansicht



Innenansichten (6)



Innenansichten (8)



**ABELE**   
GEWERBE- UND INDUSTRIE **IMMOBILIEN ULM**

Innenansichten (10)



**ABELE**   
GEWERBE- UND INDUSTRIE **IMMOBILIEN ULM**

Innenansichten (11)