



RAUM FÜR IHRE IDEEN  
RAUM FÜR IHR BUSINESS

Ihre Ansprechpartnerin:  
Anja-Sophia Henle

[henle@freiraum-illertissen.de](mailto:henle@freiraum-illertissen.de)  
0 170-241 33 17

## **OBJEKTSANIERUNG DIETENHEIMER STRASSE 13 IM KERNGEBIET ILLERTISSEN**

**BÜRO-/GEWERBE-/LAGERFLÄCHE 340 m<sup>2</sup>**  
OG, individuelle Ausstattung/Aufteilung möglich



Wir sanieren und restrukturieren momentan den gesamten Gebäudekomplex Dietenheimer Straße 11-13 umfassend und nachhaltig. Die Sanierung Abschnitt 1 / Längsbau sowie Abschnitt 2 / Querbau EG ist mittlerweile abgeschlossen und die Flächen sind voll vermietet. Die gesamte Hoffläche wird zeitnah erneuert und mit zusätzlichem Grün aufgelockert. Das außenliegende Treppenhaus wird ebenfalls saniert und im oberen Bereich mit Glasflächen versehen.

Abschnitt 2 / Querbau OG des L-förmigen Gebäudes mit Front zur Einfahrt/Straße befindet sich in der Endphase der Projektierung. Zur Vermietung steht momentan eine Fläche von ca. 340 qm. Noch können Mieterwünsche hinsichtlich Ausstattung und Aufteilung der Räume berücksichtigt werden. Aufgrund des momentan offenen Grundrisses der Räumlichkeiten ist eine Aufteilung der maximal möglichen Gesamtfläche in Ausstellung, Büro und Lager möglich.

Großzügige Parkflächen stehen allen Mietern gemeinsam zur Verfügung – Ihre Kunden können kostenlos direkt bei Ihnen parken.

### Mögliche Varianten

Komplett sanierte Bürofläche mit neuer Fensterfront  
Raumaufteilung variabel nach Absprache  
Abhängendecke weiß  
Bodenbelag nach Absprache, Beleuchtung und Belüftung nach Absprache  
Raumaufteilung nach Absprache  
Personenlift möglich

Eine genaue Definition der zu den vereinbarten Konditionen von der Vermieterin zu erbringenden Sanierungsmaßnahmen wird im Mietvertrag festgeschrieben.

Der Mietpreis hängt ab vom gewünschten Ausbau-Standard, der Mietvertragsdauer und der angemieteten Fläche. Kalkulatorischer Ausgangspunkt ist ein Mietzins von ca. € 10,00/m<sup>2</sup>.

\*die genannten m<sup>2</sup>-Zahlen sind ungefähre Werte, die bei finaler Planung exakt berechnet werden.

### Variante 1 – Bürofläche gesamt (I-V in angefügtem Grundriss)

ca. 344 m<sup>2</sup>, Zugangssituation und Raumaufteilung frei planbar\*

### Variante 2 – Büro-Teilfläche (I-III in angefügtem Grundriss)

ca. 189 m<sup>2</sup>, Zugang über Laubengang oder über Foyer (+15 m<sup>2</sup>)

### Variante 3 – Büro-Teilfläche (III-V in angefügtem Grundriss)

ca. 187 m<sup>2</sup>, Zugang über eigenes Foyer

### Variante 4 – Büro-Teilfläche (IV-V in angefügtem Grundriss)

ca. 155 m<sup>2</sup> inkl. Foyer (bei gemeinsamer Nutzung Foyer mit Nachbarmietern ca. 141 m<sup>2</sup>)

### Betriebskosten-

**vorauszahlung:** ca. € 2,70/m<sup>2</sup>/Monat, Heizung/Wasser/Hausmeister etc. inkludiert

**Vertragslaufzeit:** nach Vereinbarung, bei individuellem Ausbau 10 Jahre

**Kaution:** drei Monatskaltmieten zzgl. NK-Vorauszahlungen zzgl. MwSt.  
Möglich als Barkaution, Bankbürgschaft, Kautionsversicherung

**Provision:** entfällt

**Bezugstermin** nach Absprache

**Heizungsart** Zentralheizung

**Befeuerungsart:** Öl

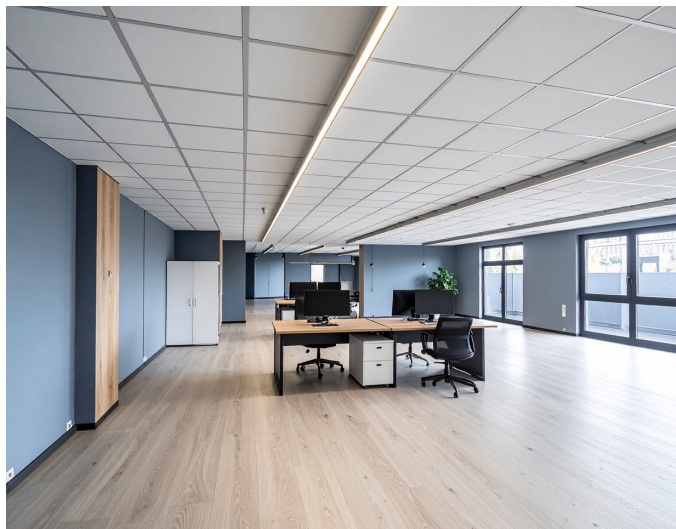
**Parken:** 95 Stellplätze im Hof, die von gesamter Mieterschaft DH 7-13 gemeinsam genutzt werden, darüber hinaus 20 öffentliche Stellplätze in der unmittelbaren Umgebung

**Hausmeister/  
Winterdienst** ja, in Betriebskosten enthalten

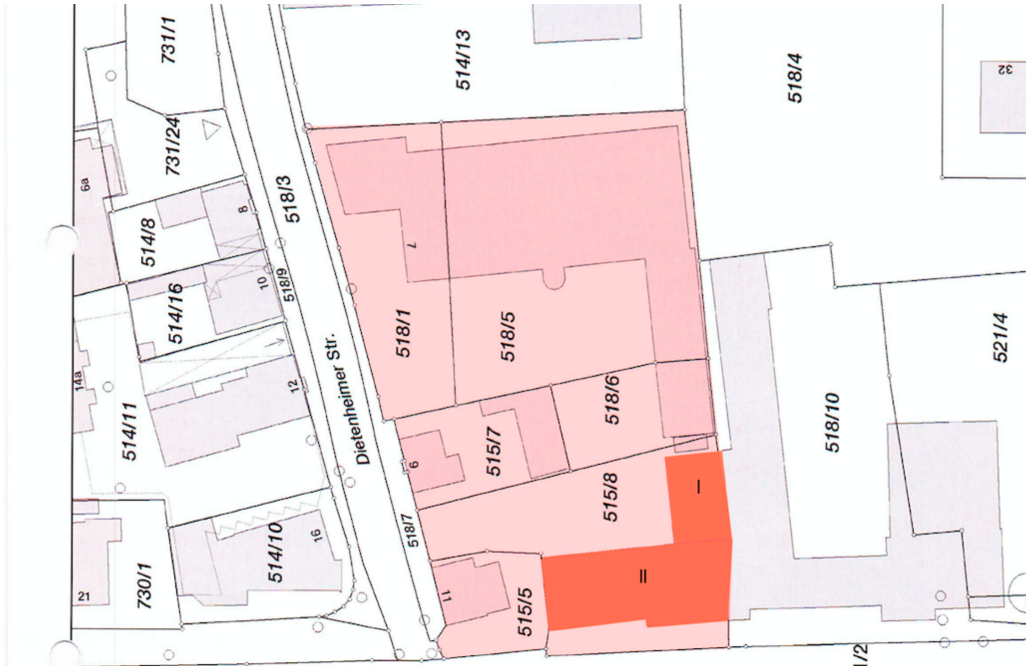
**Energieausweis** Verbrauchsausweis, Gebäudetyp Nicht-Wohngebäude



## Fotos/Visualisierungen







Der Mikrostandort **Dietenheimer Straße 7-13** liegt im Kerngebiet der Vöhlinstadt. Die schnelle und problemlose Erreichbarkeit ist somit aus allen Himmelsrichtungen gewährleistet.

Auf dem Gelände befinden sich zahlreiche weitere Gewerbeflächen aus den Bereichen Verkauf, Dienstleistung und Gastronomie:

- \* VHS Neu-Ulm
- \* Schulvorbereitende Einrichtung SVE
- \* Schülerhilfe
- \* Logopädie und Ergotherapie
- \* Psychotherapie für Kinder/Jugendliche
- \* Iller Factory (Grill- und Kochschule)
- \* Ärzte
- \* Fitnessstudio
- \* Sanitätshaus
- \* Krankengymnastik
- \* Computerservice
- \* Gesundheitszentrum
- \* Büros und verschiedene Dienstleistungen