



RAUM FÜR IHRE IDEEN
RAUM FÜR IHR BUSINESS

Ihre Ansprechpartnerin:
Anja-Sophia Henle

henle@freiraum-illertissen.de
0 170-241 33 17

OBJEKTSANIERUNG DIETENHEIMER STRASSE 13 IM KERNGEBIET ILLERTISSEN

BÜRO-/GEWERBE-/LAGERFLÄCHE 340 m²
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/m².

*die genannten m²-Zahlen sind ungefähre Werte, die bei finaler Planung exakt berechnet werden.

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

ca. 344 m², Zugangssituation und Raumaufteilung frei planbar*

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

ca. 189 m², Zugang über Laubengang oder über Foyer (+15 m²)

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

ca. 187 m², Zugang über eigenes Foyer

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

ca. 155 m² inkl. Foyer (bei gemeinsamer Nutzung Foyer mit Nachbarmietern ca. 141 m²)

Betriebskosten-

vorauszahlung: ca. € 2,70/m²/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









Der Mikrostandort **Dietenheimer Straße 7-13** liegt im Kerngebiet der Vöhlstadt. 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