



OBJEKT 462

***170.000,00 € BONUS! NEUE ARZTPRAXIS IM
PENTHOUSEFLAIR! + 6 MONATE MIETFREI!***

**MIETE FÜR 329 m² PRAXIS:
5.231,10 € (inkl. Klima u. gehobener Ausstattung)
+ 150,00 € (für 10 Stpl.) + 500,00 € Nebenkosten
WARMMIETE inkl. STPL.: 5.881,10 €**

**ANSCHRIFT DES GESUNDHEITZENTRUMS:
HAUPTSTRAßE 106, 89343 JETTINGEN-SCHEPPACH**

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ

Eckdaten

Baujahr:	2025
Zimmer:	15 (Planungen der Innenräume ist frei)
Gesamtfläche:	ca. 329 m ²
Gewerbefläche:	ca. 329,00 m ²
Bürofläche:	329 m ²
Verfügbar ab:	31.01.2027
Heizungsart:	Gas-Heizung
Etagenzahl:	2
Zustand:	Erstbezug
Etage:	1
Räume sind veränderbar:	Ja
Bodenbelag:	Vinyl, Fliesen
Klimaanlage:	Ja
Rollladen:	Ja
Anzahl separater WCs:	4
Kantine vorhanden:	Ja
Barrierefrei:	Ja
Aufzug:	Barrierefreier Aufzug
Stellplatzanzahl:	10
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Befuerung/Energieträger:	Erdgas schwer
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	99,4 kWh/(m ² *a)
Energie mit Warmwasser:	Ja
Fahrzeit Autobahn:	2 min
Fahrzeit Flughafen:	45 min
Fahrzeit Hauptbahnhof:	2 min
Fußweg Öffentl. Verkehr:	1 min

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
 Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
 info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ

Kaution: 10.500,00

Miete pro: Monat

Mietpreis pro m²: 15,90 €

Kaltmiete: 5.231,10 €

Nebenkosten: 500,00 €

Warmmiete: 5.881,10 €

Stellplatzmiete: 15,00 €

Mietpreis

5.231,10 € zzgl. Nebenkosten

Provision

Auftraggeber des Maklers ist der Vermieter

Provisionshinweis

provisionsfrei!

Ansprechpartner

Georg Schlachter
T: +49 8282 6209981
info@immo-zent.de

Objektbeschreibung

Die Arztpraxis, in der Gesundheitsorientierung aller Art möglich ist!

UND

Ebenso eine Praxis, die Patienten und Mitarbeiter gerne betreten werden!

Diese brandneue Praxis im neu erbauten Gesundheitszentrum in der Hauptstraße 106 in Jettingen-Scheppach bietet nicht nur eine erstklassige Umgebung für medizinische Fachkräfte, sondern auch ein breites Spektrum an Dienstleistungen für die Gemeinde.

Hier sind einige der hervorzuhebenden Merkmale, die diese Gesundheitsimmobilie zu bieten hat.

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ

LAGE, LAGE, LAGE:

Das Gesundheitszentrum befindet sich auf einem neu entwickelten Multi-Gewerbekomplex, der eine breite Palette von Dienstleistungen und Annehmlichkeiten bietet. Die Hauptstraße 106, 104 und 104A, ist ein zentraler Knotenpunkt, der eine erstklassige Sichtbarkeit und Zugänglichkeit garantiert.

Hochwertiger Bau:

Diese Praxis wird von einer renommierten Baufirma aus der Region errichtet, die für ihre Qualität und Zuverlässigkeit bekannt ist. Mit modernsten Baumaterialien und Technik ausgestattet, bietet das Gebäude höchste Standards in Bezug auf Sicherheit, Komfort und Ästhetik. Regional ist hier erste Wahl!

Modernes Design:

Das Gesundheitszentrum ist architektonisch fein und praktisch geplant. Es wurde ein ansprechendes Design und Farbkonzept gewählt. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und einladende Atmosphäre, während der gehobene Ausstattungsstandard den Anforderungen medizinischer Praxen gerecht wird.

Hervorragende Ausstattung:

Mit zwei Aufzügen in beiden Treppenhäusern bietet das Gebäude einen bequemen Zugang für Patienten und Mitarbeiter gleichermaßen. Diese Annehmlichkeit trägt dazu bei, den Komfort und die Barrierefreiheit der Praxis zu maximieren. Auch befinden sich auf dem gesamten Areal um die Immobilie 180 Parkplätze wodurch kurze Laufwege garantiert sind. Die Laufwege sind zudem alle behindertengerecht.

Großzügige Fläche:

Die Praxis erstreckt sich über großzügige 328 m² und bietet ausreichend Platz für verschiedene medizinische Spezialisierungen. Ob Allgemeinmedizin oder andere Fachgebiete – hier haben Sie genügend Raum, um Ihre Praxis nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. So kann auch für Ihr Personal eine Wohlfühlatmosphäre geschaffen werden.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:

Dank der großzügigen Fläche und der flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten ist diese Praxis für medizinische Spezialisierungen in alle Richtungen geeignet. Egal, ob Sie eine bestehende Praxis erweitern oder eine neue Nische erschließen möchten – hier haben Sie die ideale Umgebung dafür.

Darüber hinaus profitieren Sie von einem breiten Dienstleistungsspektrum, da bereits folgende Dienstleister für mindestens die nächsten 30 Jahre auf dem Multigewerbeareal eingemietet sind:

- Apotheke mit modernem Apo-drive für mobile Medikamentenabholung - Kronenapotheke - 280 m²
- Physiotherapiepraxis - Gesund und Vital - 408 m²
- Zahnarztpraxis - SanaDens - 411 m²
- Pflegedienstbüro - Pflegedienst Riederle - 170 m²
- Tagespflege für 25 Senioren - Landkreis Günzburg mit dem Isabella-Braun-Altenheim - 250 m²
- EDEKA mit Café und Sommerterrasse - 2.600 m²
- Fitnessstudio - Impuls - 450 m²
- Getränkemarkt EDEKA Getränke - 300 m²
- Bäckerei - Backcafé Zeitgeist - 250 m²
- Metzgerei - südbayerische Fleischwaren 150 m²
- Autowaschpark - LOOX Carwash 1.200 m²
- Norma - 1.200 m²
- Bäckerei Bosch 200 m²
- Netto 1.200 m²
- DHL-Packstation 20 m²

Dies macht das Gesundheitszentrum zu einem wichtigen Versorgungsareal für alle Bewohner von Jettingen-Scheppach und sogar den umliegenden Gemeinden. Eine einzigartige Gelegenheit, Ihre Praxis an einem erstklassigen Standort zu etablieren. Wir gestalten mit Ihnen eine moderne Arztpraxis in zukunftsorientiertem Umfeld. Klar ist, hier wird auch die Praxisnachfolge aufgrund der voran genannten Standortfaktoren gesichert sein.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen das gesamte Objekt bei einer Besichtigung vor Ort!

Lage

LAGE, LAGE, LAGE!

Dieser Slogan ist wohl bekannt! Ein guter Standort ist gerade im Gewerbebereich das A und O.

Jettingen-Scheppach zählt zu den aufstrebendsten Märkten in ganz Schwaben. Egal ob Großindustrie, wie Ludo-Fact, Stegherr-Kunststofftechnik, robatherm, AL-KO, ROMA oder die

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ

Ansiedlung des Markenoutlet Jettingen-Scheppach, mit Nike, Lindt und etlichen mehr, hat der Standort mittlerweile schon viel von sich überzeugt.

Die Anschrift des Gesundheitszentrums ist Hauptstraße 106 in 89343 Jettingen-Scheppach

Zum Areal selbst:

Das Gesamtareal ist ein Multiversorgungskomplex in unterschiedlichste Richtungen, aber mit den Schwerpunkten Medizini- und Nahrungsmittelversorgung.

- EDEKA mit Metzgerei der südbayerischen Fleischwaren und Getränkemarkt
- Café Zeitgeist mit Bäckerei und täglich wechselndem Mittagstisch (jeder Mitarbeiter kann sich somit direkt vor Ort versorgen)

Ausstattung

- * ab 01.01.2026 steht Ihnen die neue Praxis zur Verfügung
- * neuwertige Ausstattung
- * min. 8 Behandlungszimmer - Raumplanung bestimmt der Mediziner/Mieter
- * dreifach verglaste Kunststoff-Isoglas-Fenster
- * moderne Briefkastenanlage mit Gegensprechanlage und elektrischer Türöffnung
- * Energiesparlampen in allen Behandlungs- o. Büroräumen
- * fertiges Leit- und Farbsystem im Haus - Patienten finden sich schnell zurecht
- * Rauchwarnmelder u. Brandschutzkonzept auf neustem Stand
- * Bewegungsmelder im Treppenhaus und Fluren - kostensparend
- * zwei Zugänge mit zwei Aufzügen (auch für liegend Transport) - kurze Wege für Mitarbeiter, Patienten und Kunden
- * alle Praxen und Geschäfte auf dem Areal haben hervorragende Bewertungen
- * Klimaanlage kann auf Wunsch direkt eingebaut werden (nur 1,00 €/m² Mietaufpreis)
- * getrennte WC's (Damen und Herren)
- * ausreichend Anschlüsse für gesamte IT in jedem Raum
- * alle Betriebe im Gebäude erzielen sehr gute Umsätze
- * Ausstattung nach Wünschen des Mieters
- * gehobener Ausbaustandard - kein Büroausbaustandard
- * Standort ist hoch frequentiert
- * direkte Autobahnanbindung A8 (Stuttgart, Ulm, Jettingen-Scheppach, Augsburg, München)

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
 Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
 info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ

- * Flexibushaltestelle ist direkt vor dem Hauptzugang
- * Bushaltestelle ist ebenfalls direkt vor dem Hauptzugang
- * Zugverbindung direkt nach München und Ulm
- * vier E-Ladestationen auf dem Parkplatz
- * sechs Behindertenparkplätze vorhanden
- * Schließanlage mit Sicherheitszylindern werden verbaut
- * Überdachtes und abschließbares Mülltonnenhaus ist bereits vorhanden
- * Erdgeschoss: Apotheke mit apo-drive von der Kronenapotheke Jettingen-Scheppach
- * 1. Obergeschoss: Physiotherapiepraxis von der Praxis Gesund und Vital
- * 1. Obergeschoss: Pflegedienstbüro von dem Pflegedienst Riederle – Fahrdienst für Ihre Patienten ist somit im Haus
- * 1. Obergeschoss: Tagespflege von dem Isabella-Braun-Altenheim aus Jettingen-Scheppach
- * 2. Obergeschoss: Zahnarztpraxis von Sanadens
- * Fitnessstudio Impuls Base auf dem Areal
- * DHL Packstation auf dem Areal
- * SB-Waschanlage mit Portalwaschanlage auf dem Areal
- * EDEKA auf neuestem Standard mit Metzgerei und Getränkemarkt
- * Alle Mitarbeiter, Kunden u. Patienten können sich direkt vor Ort versorgen
- * Umbauten darf der Mieter gerne vornehmen und ist hier nicht eingeschränkt
- * Parkplätze ausreichend vorhanden! Nur 20,00 € pro Stellplatz!
- * 3 Monate mietfreie Zeit! - Sie sollen erfolgreich starten und sich langfristig wohl fühlen!
- * INKLUSIVE Klimaanlage - 9 Endgeräte und inkl. 8 Glastüren zu den Behandlungsräumen

Sonstiges

Info zum Mietvertrag:

Die Mietvertragslaufzeiten bei diesem medizinischen Neubau INKLUSIVE KLIMAANLAGE sind wie folgt vorgesehen:

15 Jahre Grundlaufzeit (inkl. 6 Monate Mietfreiheit) + 3 mal 5 Jahre Option = 30 Jahre Planungssicherheit für die zukünftigen Mediziner im Objekt. Ein medizinischer Muster-Mietvertrag kann auf Wunsch bereit gestellt werden. Der Mieter erhält zudem 170.000,00 € als Bonus zur freien Verwendung. Die Auszahlung ist wie folgt:

1. Jahr: 50.000,00 € (nach Praxiseröffnung)
2. Jahr: 30.000,00 € (immer nach vollen 12 Monaten nach der Eröffnung usw.)
3. Jahr: 30.000,00 €
4. Jahr: 30.000,00 €
5. Jahr: 30.000,00 €

Rechnet man diese Förderung in mietfrei Zeit um, so ist diese Neubaupraxis gute 4 Jahre mietfrei für einen Allgemeinmediziner.

Fertigstellung: 31.01.2027

Info zum aktuellen Stand und der bereits vorhandenen Mediziner:

Im Neubau sind bereits vermietet (1. Bauabschnitt – VOLL VERMIETET):

Erdgeschoss:

Eine Apotheke auf neuestem Standard, sogar mit einem Apo-drive auf gut 280 m².

1. Obergeschoss:

Physiotherapiepraxis auf gut 408 m²

2. Obergeschoss:

Zahnarztpraxis auf gut 411 m²

HIER AUSGESCHIEBEN (2. Bauabschnitt):

2. Obergeschoss – 360 Grad-Tour: exposeprofi.de/Klinik2

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Visualisierung fertiges Gesundheitszentrum Jettingen-Scheppach



Visualisierung Gesundheitszentrum

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Visualisierung Empfang - neue Praxis



Visualisierung Behandlungszimmer - neue Praxis

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Luftbild - Ist-Stand - 1. Bauabschnitt ist erfolgreich in Betrieb



Außenansicht Gesundheitszentrum - Ist-Stand

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



ausreichend Parkplätze und neue Grünanlage



Frontansicht des Gesamtkomplexes

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Frontzugang Gesundheitszentrum u. Apotheke



Zugang zur Haupttreppenhaus

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



wunderschöner Zugang



elektrische Türen mit moderner Briefkastenanlage

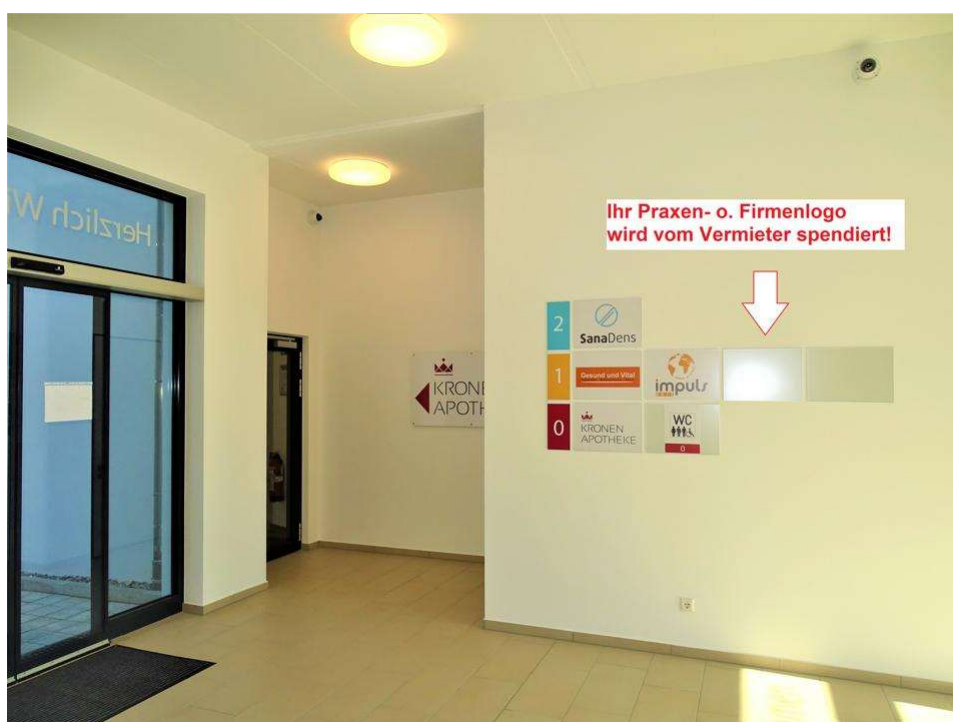
IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



helles Treppenhaus mit Aufzug (auch für liegend Transport)



Leitsystem vorhanden - Logoplatzierung kommt vom Vermieter

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Treppenhaus



EG: Neue Apotheke mit apodrive

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



EG: Neue Apotheke mit apodrive

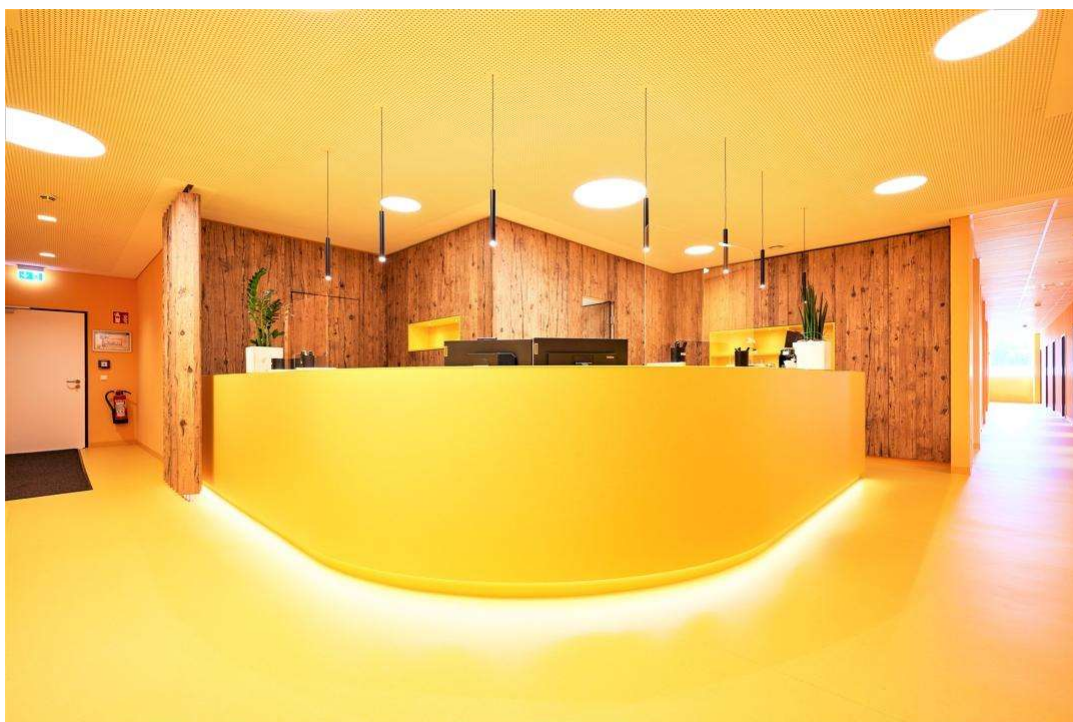


1. OG Physiotherapiezugang

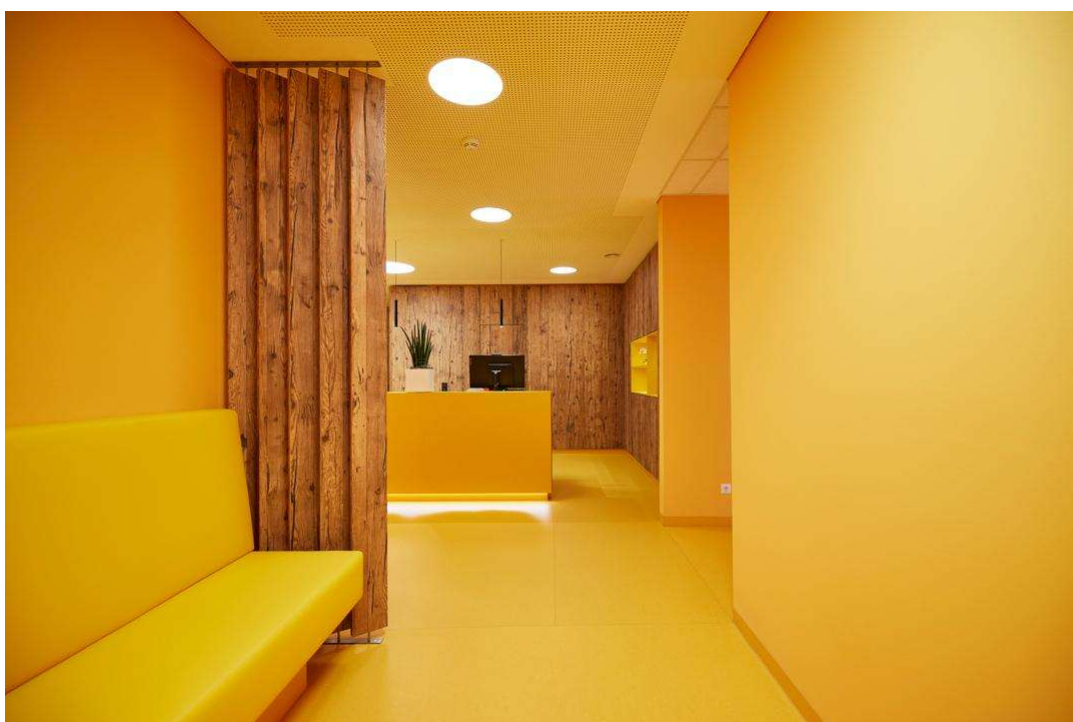
IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



1. OG: Physiotherapiepraxis



1. OG: Physiotherapiepraxis

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



2. OG: Zugang zahnärztliche Praxis

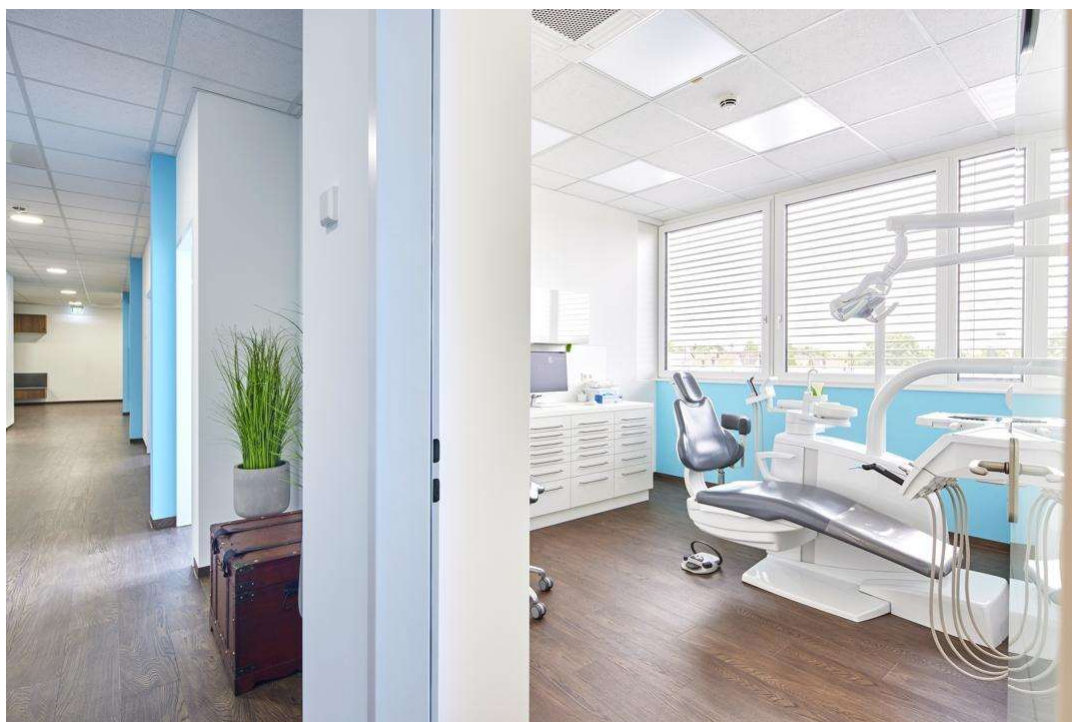


zahnärztliche Praxis

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



zahnärztliche Praxis



1. OG Zugang: Fitnessstudio

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Fitnessstudio ebenfalls im Objekt



4 x Parkplätze mit E-Ladestationen

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Die Betreiber des Gesundheitszentrums



Eröffnung Bauabschnitt 1

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



So wird Ihre Eröffnung!



Ebenfalls im Objekt: Pflegedienst Riederle mit Fahrdienst für Ihre Patienten

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



ebenfalls im Objekt: Tagespflege des Eigenbetriebes der Seniorenheime des Landkreises GZ



neuer Autowaschpark ist ebenso auf dem Areal

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Außenansicht des gesamten Gebäudes - Mitarbeiter können sich vor Ort gut versorgen

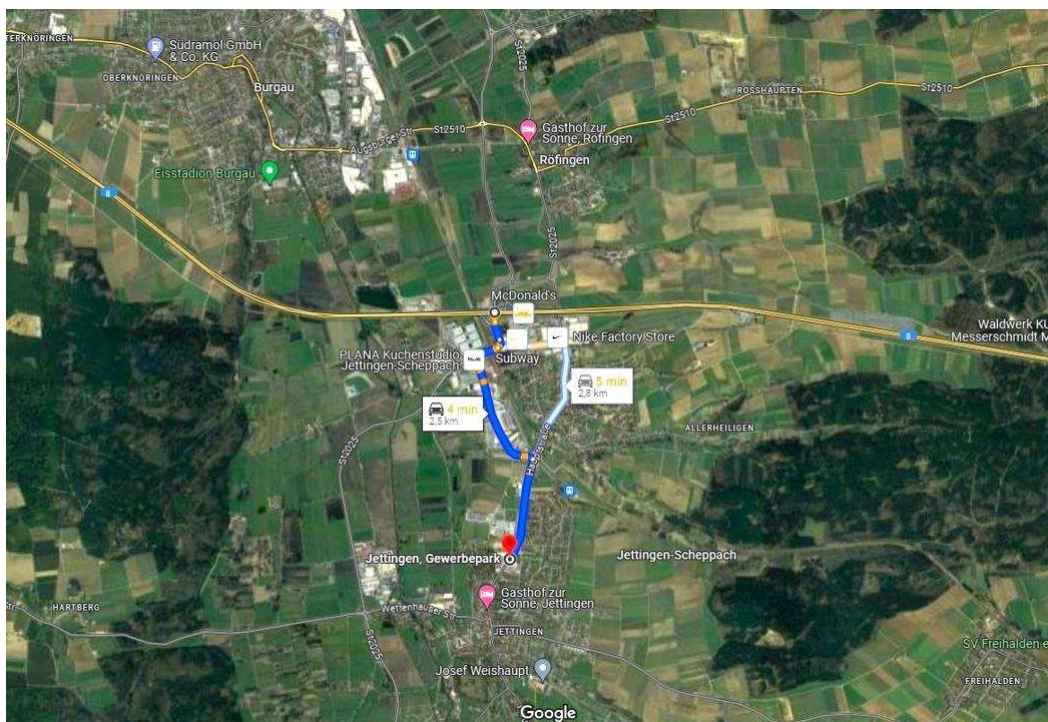


Makro-Lage: Mittig von Stuttgart, Ulm, Augsburg und München

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Mikro-Lage: In 4 Minuten auf die Autobahn A8 (Stuttgart - München)

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Praxis 1. OG mit - bereits vermietet

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Praxis 2.OG mit Einrichtungsvorschlag

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ