



OBJEKT 460

**6 MONATE MIETFREI + 20.000,00 € STARTBONUS!
NEUE PRAXIS IM GESUNDHEITSZENTRUM
VON JETTINGEN-SCHEPPACH!**

HIER KANN MAN ERFOLGREICH MEDIZINER SEIN!

89343 JETTINGEN-SCHEPPACH

PS Finanz GmbH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 82 40 1 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@ps-finanz.com | www.ps-finanz.com

EXPOSE

Eckdaten

Baujahr:	2025
Zimmer:	13 – Raumplanung bestimmt der Mediziner
Gesamtfläche:	ca. 328,22 m ²
Gewerbefläche:	ca. 328,22 m ²
Bürofläche:	328,22 m ²
Verfügbar ab:	01.01.2026
Heizungsart:	Gas-Heizung
Etagenanzahl:	2
Zustand:	Erstbezug
Etage:	1
Räume sind veränderbar:	Ja
Bodenbelag:	Vinyl, Fliesen
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
Kaution:	10.500,00

PS Finanz GmbH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 82 40 1 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@ps-finanz.com | www.ps-finanz.com

EXPOSE

Miete pro:	Monat
Mietpreis pro m ² :	15,90 €
Kaltmiete:	5.218,70 €
Nebenkosten:	500,00 €
Nebenkosten pro m ² :	1,50 €
Warmmiete:	5.911,03 €
Stellplatzmiete:	20,00 €

Mietpreis

- **Praxis 1. OG: 328,22 m² - 15,90 €/m²:**
5.218,70 € (Kaltmiete) + 200,00 € (10 Parkplätze) + 500,00 € (Nebenkosten / Betriebskosten)
= 5.918,70 € (Warmmiete) / Es können auch kleinere Flächen gemietet werden - sprechen Sie uns an!
- **Praxis 2. OG: 328,55 m² - 15,90 €/m²:**
5.223,95 € (Kaltmiete) + 200,00 € (10 Parkplätze) + 500,00 € (Nebenkosten / Betriebskosten)
= 5.923,95 € (Warmmiete) / Es können auch kleinere Flächen gemietet werden - sprechen Sie uns an!

Provision

Der Mieter ist nicht provisionspflichtig.

Provisionshinweis

provisionsfrei!

Ansprechpartner

Georg Schlachter
T: +49 8282 82401
info@ps-finanz.com

PS Finanz GmbH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 82 40 1 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@ps-finanz.com | www.ps-finanz.com

EXPOSE

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.

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 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 neuestem 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)
- * 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!

* Bei Wahl zur Klimaanlage - 9 Endgeräte: 1,00 €/m² Aufpreis / inkl. 8 Glastüren zu den Behandlungsräumen

Flächen im Überblick

Info zum Mietvertrag:

Die Mietvertragslaufzeiten bei diesem medizinischen Neubau sind wie folgt vorgesehen:

15 Jahre Grundlaufzeit (inkl. 6 Monate Mietfreiheit) + 5 Jahre Option + 5 Jahre Option + 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 20.000,00 € als Startbonus zur freien Verwendung.

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):

1. Obergeschoss – 360-Grad-Tour: exposeprofi.de/Klinik1

Praxis auf 328,22 m² / Es können auch kleinere Flächen gemietet werden - sprechen Sie uns an!

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

Praxis auf 328,53 m² / Es können auch kleinere Flächen gemietet werden - sprechen Sie uns an!

WICHTIG: Es können auch beide Geschosse gemietet werden. Es ist für diesen Fall eine Personaltreppe hinter den beiden Empfängen eingeplant worden, die den Betrieb der beiden Praxen für einen Mieter problemlos möglich macht.



Visualisierung Gesundheitszentrum



Visualisierung Gesundheitszentrum

PS Finanz GmbH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 82 40 1 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@ps-finanz.com | www.ps-finanz.com

EXPOSE



Visualisierung Empfang - neue Praxis



Visualisierung Behandlungszimmer - neue Praxis

PS Finanz GmbH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 82 40 1 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@ps-finanz.com | www.ps-finanz.com

EXPOSE



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



Außenansicht Gesundheitszentrum - Ist-Stand



ausreichend Parkplätze und neue Grünanlage



Frontansicht des Gesamtkomplexes

PS Finanz GmbH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 82 40 1 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@ps-finanz.com | www.ps-finanz.com

EXPOSE



Frontzugang Gesundheitszentrum u. Apotheke



Zugang zur Haupttreppenhaus



wunderschöner Zugang



elektrische Türen mit moderner Briefkastenanlage



helles Treppenhaus mit Aufzug (auch für liegend Transport)



Leitsystem vorhanden - Logoplatzierung kommt vom Vermieter



Treppenhaus



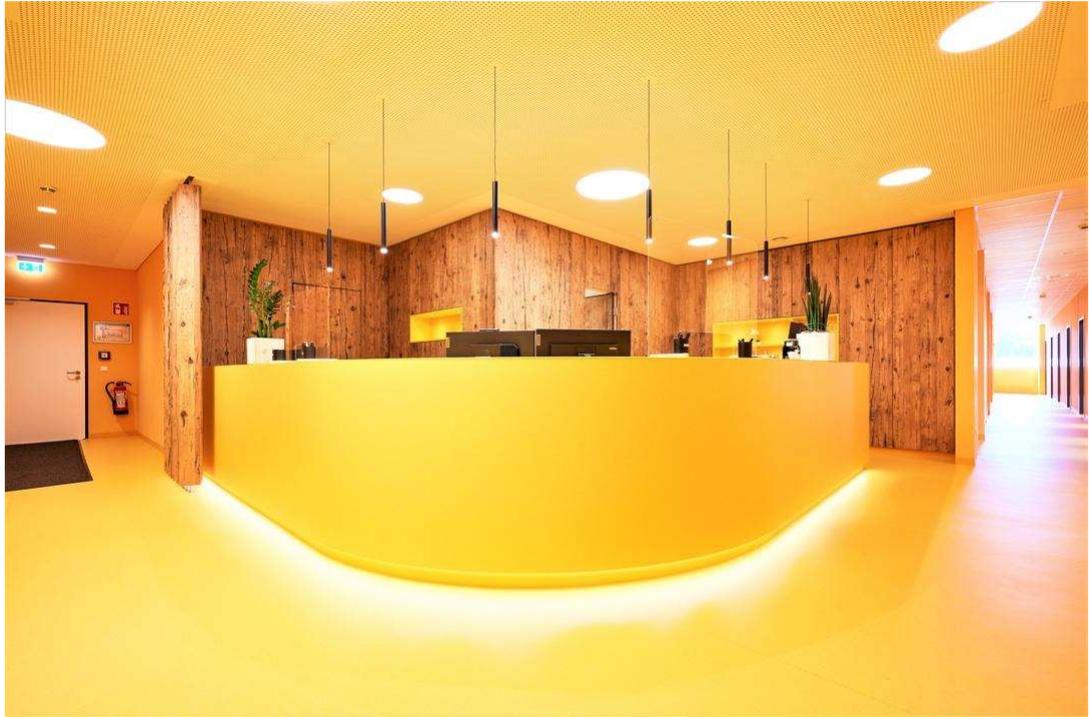
EG: Neue Apotheke mit apodrive



EG: Neue Apotheke mit apodrive



1. OG Physiotherapiezugang



1. OG: Physiotherapiepraxis



1. OG: Physiotherapiepraxis



2. OG: Zugang zahnärztliche Praxis



zahnärztliche Praxis



zahnärztliche Praxis



1. OG Zugang: Fitnessstudio



Fitnessstudio ebenfalls im Objekt



4 x Parkplätze mit E-Ladestationen

PS Finanz GmbH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 82 40 1 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@ps-finanz.com | www.ps-finanz.com

EXPOSE



Die Betreiber des Gesundheitszentrums



Eröffnung Bauabschnitt 1



So wird Ihre Eröffnung!



Ebenfalls im Objekt: Pflegedienst Riederle mit Fahrdienst für Ihre Patienten

PS Finanz GmbH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 82 40 1 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@ps-finanz.com | www.ps-finanz.com

EXPOSE



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



neuer Autowaschpark ist ebenso auf dem Areal



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

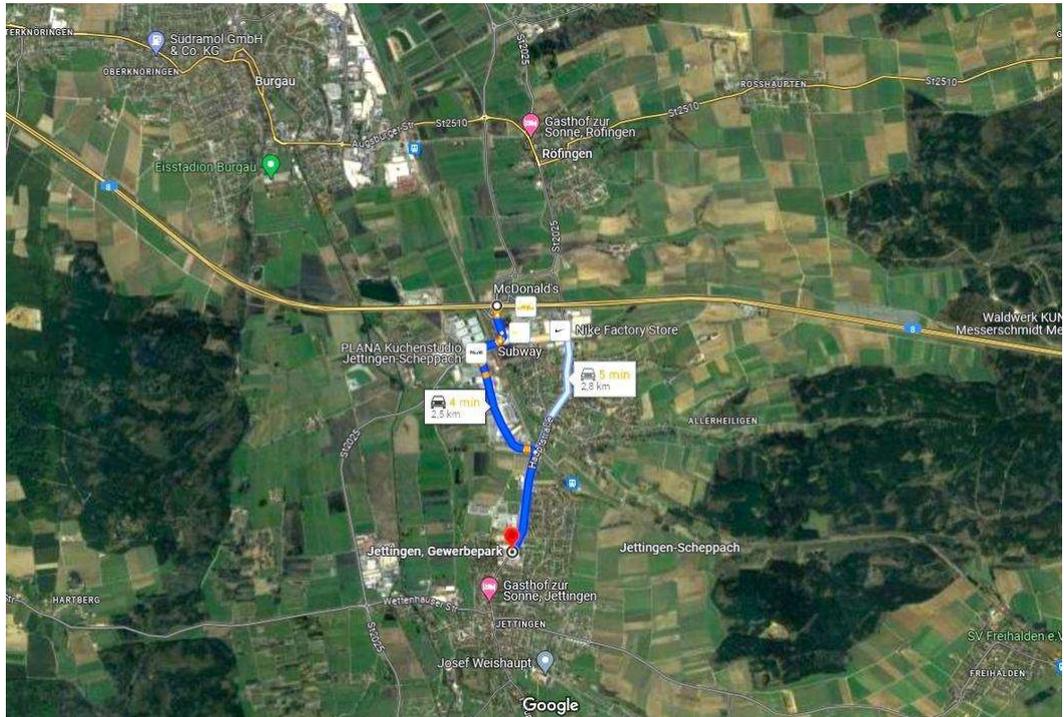


Makro-Lage: Mittig von Stuttgart, Ulm, Augsburg und München

PS Finanz GmbH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 82 40 1 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@ps-finanz.com | www.ps-finanz.com

EXPOSE



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

PS Finanz GmbH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 82 40 1 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@ps-finanz.com | www.ps-finanz.com

EXPOSE



3D-Grundriss Praxis 1. OG mit Einrichtungsvorschlag

PS Finanz GmbH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 82 40 1 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@ps-finanz.com | www.ps-finanz.com

EXPOSE



3D-Grundriss Praxis 2.OG mit Einrichtungsvorschlag

PS Finanz GmbH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 82 40 1 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@ps-finanz.com | www.ps-finanz.com

EXPOSE