

**Wankelstraße 5a, 86356 Neusäß**

Exposé | 16.10.2025

# ZUSAMMENFASSUNG.

Das Objekt in der Winkelstraße 5a in 86356 Neusäß präsentiert sich als modernes und hochwertig ausgestattetes Gebäude, das durch seine klare Architektur und flexible Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

Die Immobilie wurde mit einem Fokus auf Energieeffizienz, Komfort und moderne Arbeitswelten errichtet. Großzügige Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Atmosphäre. Die Flächen lassen sich individuell auf die Bedürfnisse des Nutzers zuschneiden und eignen sich ideal für Büro-, Praxis- oder Dienstleistungsnutzungen.

Hochwertige Materialien, moderne Haustechnik mit Glasfaseranschluss sowie ansprechend gestaltete Sanitärbereiche unterstreichen den professionellen Anspruch des Gebäudes.

Zudem stehen ausreichend Stellplätze direkt am Haus zur Verfügung, was die Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner besonders komfortabel macht.

## Nutzung

Büro



## Adresse

Winkelstraße  
86356 Neusäß



## PKW-Stellplätze

9



# MERKMALE DES OBJEKTS.

## MOBILITÄT



10.1 km zum Flughafen



1.4 km zum Hauptbahnhof



ÖPNV direkt vor der Tür

## SOZIALES, SERVICE & SICHERHEIT



Gastronomie auf dem Gelände



Glasfaseranschluss



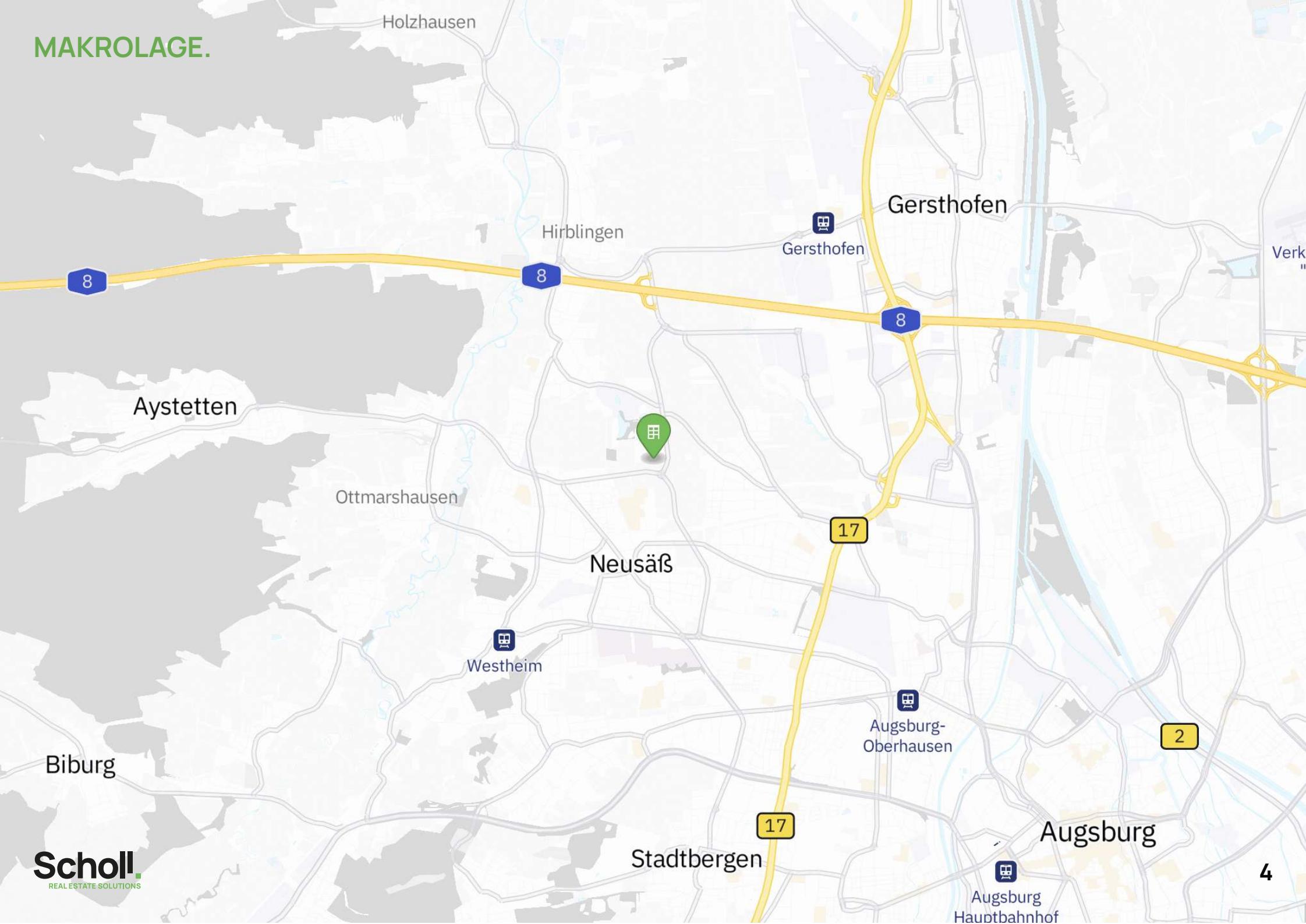
Sportangebot in der Nähe

## ENERGIEEFFIZIENZ



LED-Beleuchtung

## MAKROLAGE.



## LAGE & UMGEBUNG.

Die Lage im Gewerbegebiet von Neusäß-Täfertingen überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung und eine attraktive Infrastruktur. Über die nahegelegene Autobahn A8 sind sowohl München als auch Stuttgart schnell erreichbar, während die B17 eine direkte Verbindung nach Augsburg und in die umliegenden Regionen bietet.

Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut – Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung, und der Bahnhof Neusäß ist nur wenige Fahrminuten entfernt. In der unmittelbaren Umgebung finden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote und Dienstleister, die den Arbeitsalltag erleichtern. Auch das Universitätsklinikum Augsburg sowie diverse Forschungseinrichtungen liegen in kurzer Distanz, was den Standort besonders für Unternehmen aus dem Gesundheits-, Technologie- und Dienstleistungssektor interessant macht.

Insgesamt bietet die Winkelstraße 5a eine attraktive Kombination aus moderner Architektur, flexibler Nutzbarkeit und verkehrsgünstiger Lage – ein idealer Standort für Unternehmen, die Wert auf Qualität, Funktionalität und ein repräsentatives Umfeld legen.

# LAGE & UMGEBUNG.

## 🚌 ÖPNV

Neusäß  
Bahnhof      5 min 🚶  
2.7 km

Täfertingen Süd  
Bushaltestelle      3 min 🚶  
1.5 km

Täfertinger Weg  
Bushaltestelle      3 min 🚶  
1.4 km

Neusäß Titania  
Bushaltestelle      3 min 🚶  
1.9 km

## 🍴 ESSEN

MARYLOU  
Restaurant      3 min 🚶  
260 m

pizza bob  
Restaurant      3 min 🚶  
260 m

Balletshofer  
Café      4 min 🚶  
1.9 km

Gasthof Schmid  
Restaurant      4 min 🚶  
2.1 km

## 📍 FREIZEIT

Schmutter-Park  
Park      6 min 🚶  
2.7 km

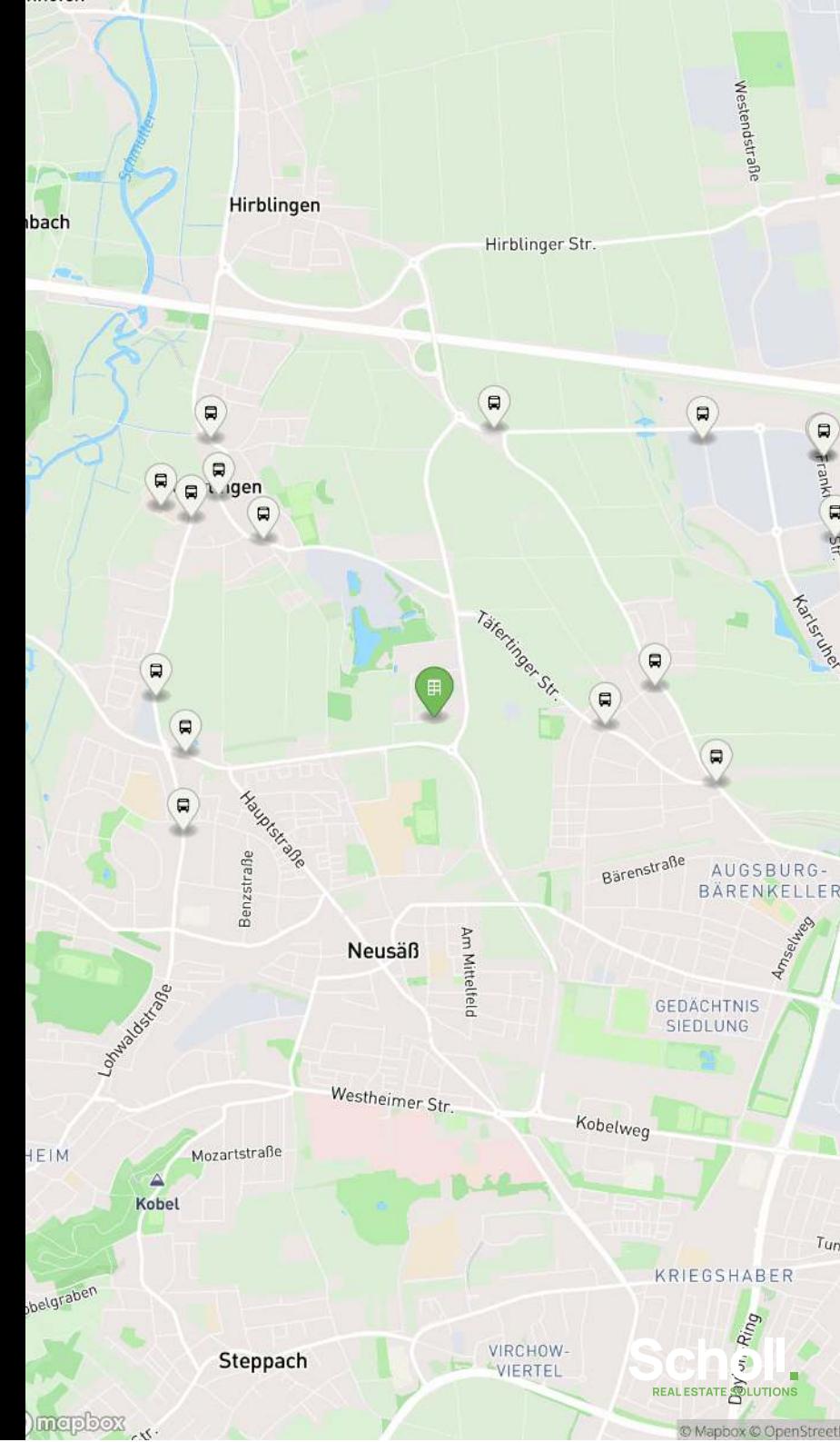
Bienenpark  
Park      6 min 🚶  
3.5 km

## P PARKEN

Lehrerparkplatz  
Parkplatz      8 min 🚶  
650 m

Besucherparkplatz  
Parkplatz      9 min 🚶  
5.4 km

Mitarbeiterparkplatz  
Parkplatz      9 min 🚶  
5.4 km



# GEBÄUDE.

## GEWERBEFLÄCHE

Winkelstraße , 86356 Neusäß

### MERKMALE.

---



Individuell ausbaubar



Kühlung



Elektrischer Sonnenschutz



Variable Raumaufteilung



Sonnenschutz

# MIETFLÄCHEN.

BEZEICHNUNG	FLÄCHENKONFIGURATION		MIETZINS	NK	VERFÜGBARKEIT
Bürofläche Grundriss 	Büro	599 m <sup>2</sup>	2. OG	Ab 17,15 €/m <sup>2</sup>	Ab 2,50 €/m <sup>2</sup>  Ab sofort



## KONTAKT.

Die SCHOLL Real Estate Solutions bietet maßgeschneiderte Dienstleistungen für die Vermietung & den Verkauf von Gewerbeimmobilien. Vertrauen auch Sie auf jahrzehntelange Erfahrung aus der Region!

**Interesse geweckt?**

Kontaktieren Sie uns jetzt.



**Aljoscha Scholl**

Managing Director

📞 +491721341986

✉️ [as@scholl-solutions.de](mailto:as@scholl-solutions.de)