

SILLER IMMOBILIEN

# ATTRAKTIVE GEWERBEFLÄCHE IM HERZEN VON DONAUESCHINGEN ZU MIETEN



Siller Immobilien GmbH  
Burghofweg 5  
79189 Bad Krozingen

[www.siller-immobilien.com](http://www.siller-immobilien.com)  
[info@siller-immobilien.com](mailto:info@siller-immobilien.com)  
+49 7633 - 9391590

# Großzügige Fläche



# Möglichkeit zur Nutzung als Büroeinheit







# Standortbeschreibung

## Makrolage – Wirtschaftsstandort Donaueschingen

Donaueschingen liegt im Südwesten Baden-Württembergs, im Schwarzwald-Baar-Kreis, und gehört zur Region Schwarzwald-Baar-Heuberg. Die Stadt ist infrastrukturell hervorragend angebunden:

- Anschluss an die B 27 und B 31 (Ost-West- und Nord-Süd-Achse)
- Nur wenige Minuten zur A 81 (Stuttgart–Singen)
- Bahnknotenpunkt mit direkten Verbindungen nach Freiburg, Ulm, Villingen-Schwenningen und Rottweil

Mit rund 22.500 Einwohnern ist Donaueschingen das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum im Städtedreieck Donaueschingen – Hüfingen – Bräunlingen, das gemeinsam über 36.000 Menschen beheimatet. Die Stadt verfügt über ein starkes Einzugsgebiet und eine gesunde Branchenvielfalt – von traditionellem Handwerk über Einzelhandel bis zu innovativen Dienstleistern und Industriebetrieben.

Zudem ist Donaueschingen bekannt für kulturelle Veranstaltungen, wie die Donaueschinger Musiktage, die internationales Publikum anziehen, sowie für seine Nähe zur Donauquelle, dem Schlosspark und zahlreichen Tourismuszielen im Schwarzwald.

## Mikrolage – Innenstadt Donaueschingen / Max-Egon-Straße 14

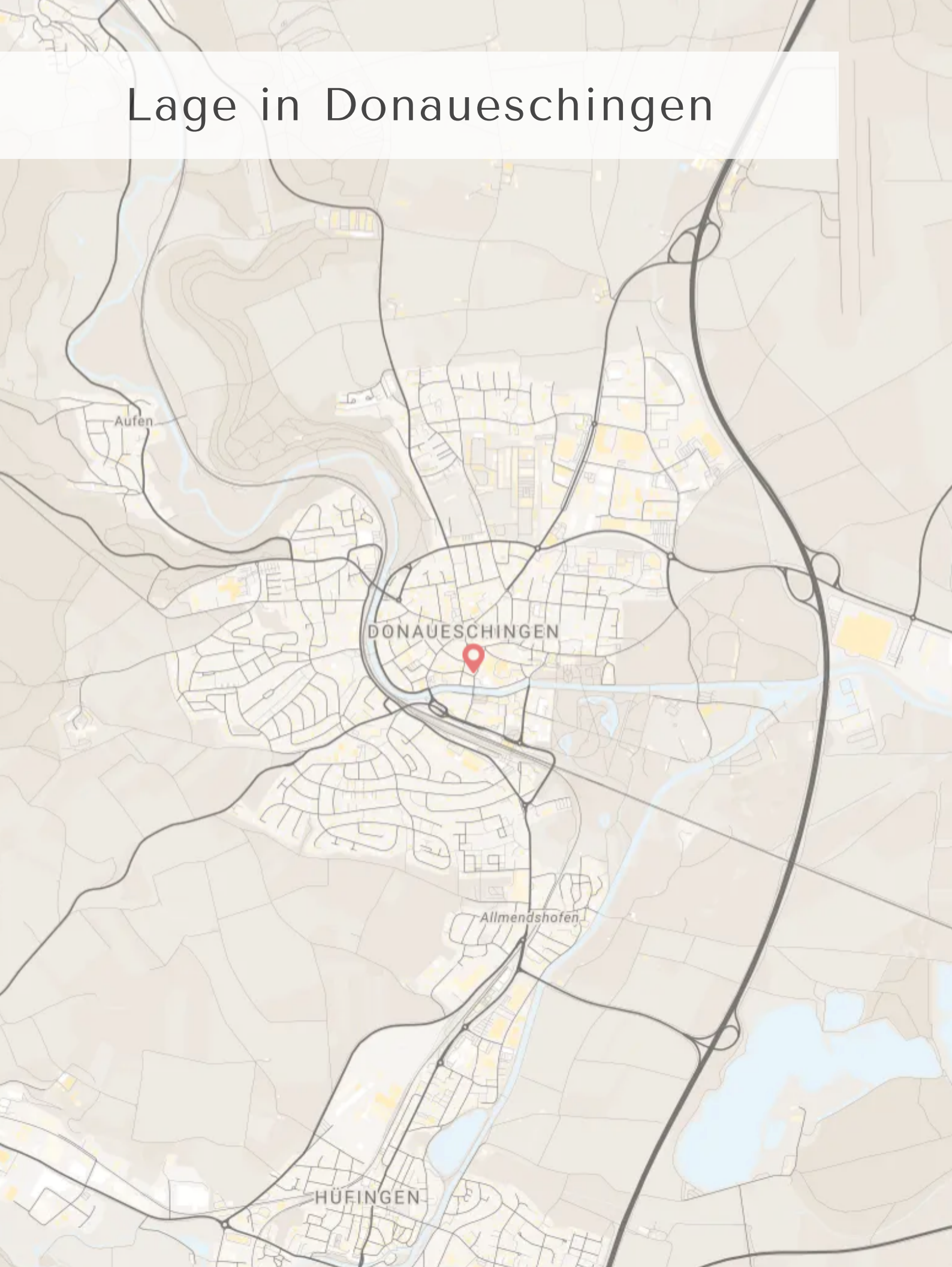
Die angebotene Gewerbefläche befindet sich in hochfrequentierter Innenstadtlage von Donaueschingen, an der Ecke Max-Egon-Straße / Wasserstraße.

Die Mikrolage bietet zahlreiche Vorteile:

- Starke Kundenfrequenz durch nahegelegene Einzelhändler, Cafés, Dienstleister und Arztpraxen
- ÖPNV-Anbindung in direkter Nähe (Bushaltestellen, Bahnhof fußläufig erreichbar)
- Gute Erreichbarkeit für Laufkundschaft, Anlieferung sowie Mitarbeitende
- Ausreichend Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung sowie optional im Innenhof

Durch die Schaufensterfront zur Max-Egon-Straße bietet sich die Fläche besonders für Geschäftsmodelle mit Kundenkontakt oder Präsentationsbedarf an. Die zentrale Lage sorgt für gute Sichtbarkeit, während der rückwärtige Zugang im Hof diskrete Warenanlieferung oder Mitarbeitereingänge ermöglicht.

# Lage in Donaueschingen



# Objektbeschreibung



Bei der hier angebotenen Gewerbefläche handelt es sich um eine großzügige und modernisierte Einheit im Erdgeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses in zentraler Innenstadtlage von Donaueschingen. Die Gesamtfläche von ca. 430 m<sup>2</sup> verteilt sich auf ein weitläufiges, flexibel nutzbares Raumkonzept mit viel Potenzial für verschiedenste gewerbliche Nutzungen – vom Einzelhandel über Praxisräume bis hin zu modernen Büro- oder Ausstellungsflächen.

Die Einheit ist barrierefrei zugänglich und bietet durch ihre großzügige Schaufensterfront zur Max-Egon-Straße eine hervorragende Sichtbarkeit im öffentlichen Straßenraum. Die Fensterflächen sorgen nicht nur für eine helle und freundliche Atmosphäre im Innenraum, sondern ermöglichen gleichzeitig eine attraktive Präsentation nach außen.

Ein zweiter Zugang über den Innenhof bietet zusätzliche Flexibilität – sei es für Mitarbeitende, Anlieferungen oder diskrete Kundenwege. Diese Zweiteilung unterstützt eine optimale interne Strukturierung und erleichtert logistische Abläufe.

Die Gebäudesanierung erfolgte im Zeitraum zwischen 2012 und 2014. Im Rahmen dieser Maßnahmen wurden unter anderem technische Anlagen, Boden- und Wandbeläge sowie die Haustechnik auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Die Räume befinden sich heute in einem gepflegten und bezugsfertigen Zustand. Dank der großen, zusammenhängenden Fläche ist die Einheit sowohl für offene Raumkonzepte als auch für eine modulare Unterteilung geeignet – z. B. für Beratungsräume, Verkaufszonen oder Arbeitsbereiche. Die hohe Raumhöhe unterstützt das luftige, moderne Raumgefühl.

Je nach Bedarf kann ein Pkw-Stellplatz im Innenhof zusätzlich angemietet werden – ideal für Geschäftsinhaber oder als Kurzzeitparkplatz für Kunden. Die Einheit bietet somit nicht nur funktionale und wirtschaftliche Vorteile, sondern auch ein modernes, repräsentatives Umfeld für Ihren Geschäftsbetrieb.

A close-up, slightly blurred photograph of a person's hand holding a black pen, writing in a spiral-bound notebook. The notebook is open, and the page shows some handwritten notes in blue ink, including "ETW", "1200", and "Balk". The background is a soft, out-of-focus grey.

# Das Wesentliche im Überblick

Gewerbefläche – Zentrale Lage in Donaueschingen (Max-Egon-Straße)

Eckdaten:

- Gesamtfläche: ca. 430 m<sup>2</sup>
- Verfügbar ab sofort
- Lage: Erdgeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses
- Zentrale Innenstadtlage mit hervorragender Sichtbarkeit
- Barrierefreier Zugang zur Straße und zusätzlicher Zugang über Innenhof
- Großzügige Schaufensterfront zur Max-Egon-Straße
- Modernisierungszeitraum: 2012–2014
- Bezugsfertiger Zustand

Nutzung & Raumkonzept:

- Flexibel nutzbar für:
  - Einzelhandel
  - Praxisräume
  - Büroflächen
  - Ausstellungsräume
- Großzügige, offene Raumstruktur – auch modular unterteilbar
- Helle Innenräume dank großer Fensterflächen
- Hohe Deckenhöhe für modernes, luftiges Raumgefühl

Zusätzliche Vorteile:

- Zweiter Zugang über Innenhof (z. B. für Lieferungen oder Mitarbeitende)
- Optionale Anmietung von Pkw-Stellplatz im Innenhof möglich

Mietpreis (berechnet):

- Kaltmiete: 2.580 € / Monat
- Nebenkostenpauschale: 200 € / Monat
- Gesamtmiete (warm): 2.780 € / Monat

Maklerprovision:

Bei Abschluss eines Mietvertrags fällt eine Maklerprovision in Höhe von 2 Monatskaltmieten (5.160 €) zzgl. 19% MwSt. an. Die Provision ist vom Mieter zu tragen und wird mit Vertragsunterzeichnung fällig.

# Siller Immobilien

Ihr Ansprechpartner für diese

Immobilie:

Rebecca Siller

Tel: +49 173 6887228



+49 7633 - 9391590



[www.siller-immobilien.com](http://www.siller-immobilien.com)



[info@siller-immobilien.com](mailto:info@siller-immobilien.com)