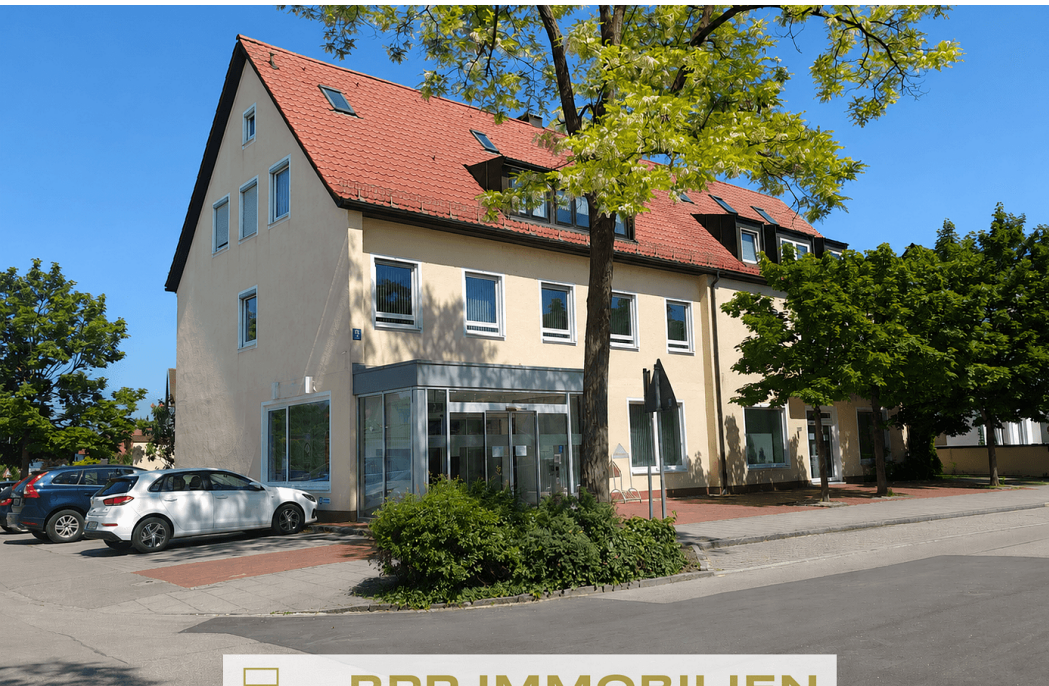


85716 Unterschleißheim

Attraktive Gewerbefläche in Bestlage – ideal für Büro, Praxis oder Einzelhandel



Warmmiete

5.700 €

Verkaufsfläche

390 m²

Ihr Ansprechpartner

RPP Immobilien GmbH

Katharina Marz

089 45350280

marz@rpp-immo.de

Flächen & Zimmer

Verkaufsfläche	390 m ²
Stellplätze	5

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Teppich
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
Abstellraum	ja
klimatisiert	ja
unterkellert	JA
Stellplatzart	Freiplatz
Ausstattungs-Kategorie	STANDARD

Preise & Kosten

Kaltmiete	5.200 €
Warmmiete	5.700 €
Nebenkosten	500 €
Kautions-text	15.600 €

Zustand

Baujahr	1964
Zustand	gepflegt

Energieausweis

Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Primär-Energieträger	Gas

Objekt-Titel

Attraktive Gewerbefläche in Bestlage – ideal für Büro, Praxis oder Einzelhandel

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
EAQWVLRT
.....

Objekt-Nr.:
KM-1007
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Die angebotene Gewerbeeinheit befindet sich in gut sichtbarer Lage in einer Seitenstraße der Bezirksstraße in Unterschleißheim. Der Standort überzeugt insbesondere durch seine hervorragende Erreichbarkeit, die hohe Wahrnehmbarkeit sowie das etablierte gewerbliche Umfeld mit zahlreichen Einzelhandels-, Büro- und Dienstleistungsbetrieben in der direkten Umgebung. Die Gewerbeeinheit profitiert von einer hohen täglichen Verkehrsfrequenz und einer ausgezeichneten Präsenz für Kunden, Mitarbeiter und Geschäftspartner. Eine Bushaltestelle befindet sich nahezu direkt vor der Tür und sorgt zusätzlich für eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die S-Bahn-Station Lohhof (S1) ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zum Flughafen München.

Auch mit dem Pkw ist der Standort optimal angebunden. Über die nahegelegenen Autobahnen A92 und A99 sowie die B13 besteht eine schnelle Verbindung in alle Richtungen des Münchner Nordens, zur Innenstadt sowie zum Flughafen München.

Unterschleißheim zählt zu den gefragtesten Gewerbebeständen im Münchner Norden und beherbergt zahlreiche namhafte Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen. Die Kombination aus wirtschaftsstarker Umgebung, hervorragender Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung macht diesen Standort besonders attraktiv für vielfältige gewerbliche Nutzungen.

Ausstattungs-Beschreibung

- Repräsentative Gewerbeeinheit über EG, OG und UG
- Großzügiger Eingangsbereich
- Fensterfronten auf zwei Seiten
- moderne Glasabtrennungen im EG (auf Wunsch entfernbar)
- 5 Besprechungsräume und ein großer Büroraum
- Küche inkl. Einbauküche (Übernahme optional)
- separate Damen- und Herren-WCs im Erdgeschoss
- Badezimmer im OG mit Dusche, WC, Urinal und Waschbecken
- Hochwertige Holztreppe zwischen den Etagen
- Untergeschoss mit Lager- und Technik- und Besprechungsräumen
- zusätzlicher Putzraum vorhanden
- großzügiger Flurbereich im UG mit Platz für Regale, Spinde oder Archiv
- Klimaanlage
- gepflegter hellbrauner Teppichboden in allen Bereichen
- Lamellenvorhänge an allen Fenstern (Übernahme nach Absprache möglich)
- flexible Nutzungsmöglichkeiten für Büro, Praxis oder Dienstleistung

Objektbeschreibung

Die angebotene Gewerbeeinheit erstreckt sich über Erdgeschoss, Obergeschoss sowie Untergeschoss und präsentiert sich in einem modernen Gesamtzustand mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten für Büro-, Praxis- oder Dienstleistungsflächen.

Im Erdgeschoss empfängt ein großzügiger Eingangsbereich Kunden, Mitarbeiter und Geschäftspartner in angenehmer und professioneller Atmosphäre. Der Empfangsbereich ist durch moderne Glasfronten optisch vom restlichen Bürobereich getrennt und unterstreicht den zeitgemäßen Charakter der Einheit. Der große Büroraum mit seinen weitläufigen Fensterflächen bietet ideale Voraussetzungen für ein offenes, kommunikatives Arbeitsumfeld mit viel Tageslicht und bietet zugleich eine sehr gute Sichtbarkeit sowie eine attraktive Außenwirkung für Kunden und Besucher. Ergänzt wird diese Ebene durch zwei Besprechungsräume mit Glastrennwänden, die für eine moderne und transparente Raumgestaltung sorgen. Die vorhandenen Glaselemente können bei Bedarf und nach Wunsch des zukünftigen Mieters vor Einzug entfernt werden, wodurch sich flexible Gestaltungsmöglichkeiten ergeben.

Die vorhandene Küche inklusive Einbauküche bietet zusätzlichen Komfort im Arbeitsalltag; eine Übernahme der Einbauküche ist optional möglich. Separate Damen- und Herren-WCs vervollständigen das Raumangebot im Erdgeschoss. Über eine hochwertige Holzterrasse gelangt man in das Obergeschoss.

Das Obergeschoss verfügt über einen eigenen Empfangs- bzw. Wartebereich und eignet sich dadurch ideal für getrennte Arbeits- oder Besprechungsbereiche. Zusätzlich stehen hier zwei weitere Besprechungs- oder Büroräume zur Verfügung. Das modern ausgestattete Badezimmer verfügt über Dusche, WC, Urinal sowie Waschbecken und bietet zusätzlichen Komfort für Mitarbeiter oder Kunden.

Vom Erdgeschoss aus führt eine weitere Treppe in das Untergeschoss. Unterhalb der Treppe befindet sich ein praktischer kleiner Putzraum. Darüber hinaus stehen ein kleiner fensterloser Raum, ideal als Lagerfläche nutzbar, ein weiterer Besprechungsraum sowie ein Technik- und Lagerraum zur Verfügung. Der großzügige Flurbereich bietet zusätzliche Nutzungs- und Stellmöglichkeiten, beispielsweise für Spinde, Regale oder Archivflächen.

Die gesamte Einheit ist mit einer Klimaanlage ausgestattet und überzeugt durch eine angenehme, helle Arbeitsatmosphäre. In sämtlichen Büro- und Aufenthaltsbereichen wurde ein gepflegter hellbrauner Teppichboden verlegt, der den Räumen eine warme und hochwertige Ausstrahlung verleiht. Sämtliche Fenster sind zudem mit Lamellenvorhängen ausgestattet, welche nach Absprache übernommen werden können.

Aus Gründen des Datenschutzes sowie zum Schutz der Privatsphäre des derzeitigen Mieters wurden einzelne Aufnahmen der Gewerbeeinheit digital bearbeitet bzw. optimiert. Insbesondere wurden personen- und unternehmensbezogene Merkmale, wie Logos und sonstige erkennbare Hinweise, neutralisiert.

sonstige Angaben

Da die Räume gewerblich vermietet werden, kommt zur Miete und den Nebenkosten die gesetzliche Mehrwertsteuer hinzu. Die angegebenen Preise sind daher Nettobeträge.

5.200 € Kaltmiete
+ 500 € Nebenkosten
+ 19 % MwSt.
= 6.783 € Gesamtmiete

Impressionen









