



85716 Unterschleißheim

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



5.200 €

Kaltmiete



Ihr Ansprechpartner

RPP Immobilien GmbH

Katharina Marz

Tel.: 015560351606

marz@rpp-immo.de

Flächen & Zimmer

Verkaufsfläche	390 m ²
Stellplätze	5

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1964
Primär-Energieträger	Gas
Gebäudeart	Nichtwohngebä

Zustand

Baujahr	1964
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaltmiete	5.200 €
Warmmiete	5.700 €
Nebenkosten	500 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kautionswert	15.600 €

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
vermietet	✓



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
klimatisiert	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓
Pissoir	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- 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



Beschreibung

Die angebotene Gewerbeinheit 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 Gewerbeinheit digital bearbeitet bzw. optimiert. Insbesondere wurden personen- und unternehmensbezogene Merkmale, wie Logos und sonstige erkennbare Hinweise, neutralisiert.

Lage

Die angebotene Gewerbeinheit 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 Gewerbeinheit 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 Gewerbestandorten 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.

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



































RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER



RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER

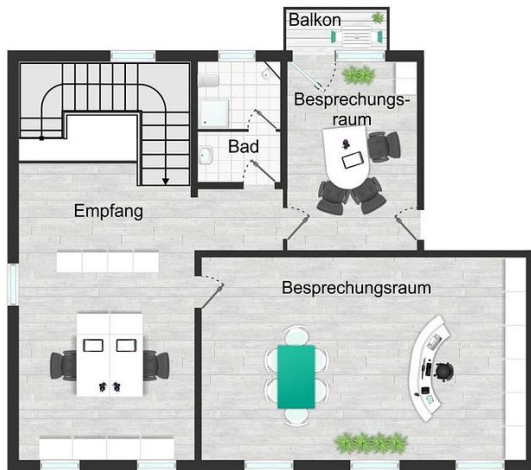




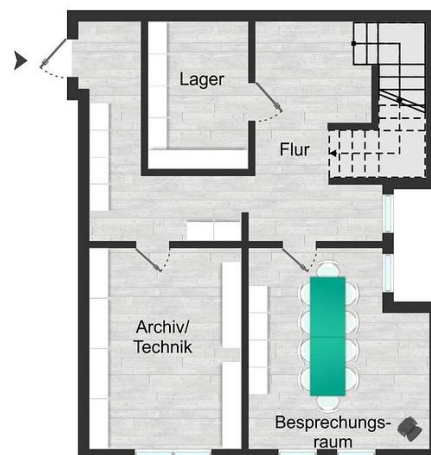








RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER



RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER