



82024 Taufkirchen

Vielseitige Gewerbeimmobilie nahe München – Produktion und Büroflächen unter einem Dach



6.950 €

Kaltmiete

750,81 m²

Gesamtfläche

750,81 m²

Gesamtfläche

Ihr Ansprechpartner

I'M LIVING Immobilien

Nicholas Bierl

Tel.: 004916092550213

nicholas.bierl@i-m-living.de

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	750,81 m ²
Bürofläche	750,81 m ²
Kellerfläche	58,46 m ²
Stellplätze	5
vermietbare Fläche	751

Energieausweis

Gebäudeart	Nichtwohngebä
------------	---------------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.07.2026
gewerbliche Nutzung möglich	✓

Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	6.950 €
Kaltmiete	6.950 €
Warmmiete	8.175 €
Nebenkosten	1.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	1.000 €
Gesamtbelastung brutto	8.175 €
Summe Miete netto	6.950 €
provisionspflichtig	✗
Kaution	29.184,75 €

Zustand

Verkaufstatus	offen
---------------	-------



Ausstattung

Allgemein		unterkellert	
Ausstattungs-Kategorie	Standard	unterkellert	zum Teil
DV-Verkabelung	✓		
Abstellraum	✓		
Gäste-WC	✓		

Beschreibung zur Ausstattung

Helle Büro- und Gewerbeflächen über vier Geschosse (EG, OG, DG, UG)

Flexible Raumaufteilung für Büro, Agentur, Dienstleistung, Kreativ- oder Produktionsnutzung

Ebenerdige Anlieferungsmöglichkeit im Erdgeschoss

Lager- und Werkstattbereiche im EG mit ca. 182 m² reiner Nutzfläche

Moderne, großzügige Büroräume im OG und DG mit großen Fensterflächen

Zwei abgeschlossene Kellerräume (ca. 12,7 m² und 11,2 m²) plus zusätzliche Funktionsräume

Fünf Außenstellplätze direkt am Gebäude

Sanitärbereiche in mehreren Geschossen

Gute Erreichbarkeit durch die Lage im Gewerbegebiet

Separat erschlossene Geschosse für vielfältige Nutzungskonzepte

Repräsentative DG-Fläche – ideal für Präsentationen, Seminare oder kreative Teamarbeit



Beschreibung

Wir freuen uns, Ihnen eine vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie vorstellen zu dürfen, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung, gepflegte Ausstattung und gute Erreichbarkeit überzeugt. Das Objekt bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die funktionale und zugleich repräsentative Räume suchen – etwa für Bürobetriebe, Agenturen, Dienstleister oder kreative Gewerbe.

Die Immobilie erstreckt sich über Erd-, Ober-, Dach- und Untergeschoss. Alle Ebenen sind klar voneinander getrennt und bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss stehen ca. 252 m² helle Flächen für leichte Produktion, Montage oder Lagerung sowie mehrere kleinere Büro- und Nebenräume zur Verfügung. Eine ebenerdige Zufahrt ermöglicht komfortable Anlieferung und reibungslose logistische Abläufe.

Das Obergeschoss mit rund 247 m² bietet freundliche Büroräume mit großen Fensterfronten und einer Aufteilung, die sich sowohl für klassische Bürostrukturen als auch für offene Arbeitskonzepte eignet.

Das Dachgeschoss bildet mit ca. 193 m² das gestalterische Highlight des Gebäudes und eignet sich ideal für Seminare, Präsentationen oder kreative Teamarbeit.

Im Untergeschoss befinden sich insgesamt ca. 58 m² Nutzfläche. Dazu gehören zwei abgeschlossene Kellerräume mit ca. 12,7 m² (Keller 1) und ca. 11,2 m² (Keller 2) sowie weitere Funktionsflächen wie Flur, Heizung und Abstellraum.

Zur Ausstattung gehören fünf Außenstellplätze, helle Arbeitsbereiche, eine flexible Raumaufteilung sowie eine ebenerdige Anlieferungsmöglichkeit.

Insgesamt bietet die Immobilie eine Nutzfläche von ca. 751 m², davon rund 693 m² Büro- und Gewerbeflächen sowie etwa 58 m² Kellergeschossflächen.

Lage

Taufkirchen im Landkreis München liegt nur rund zwölf Kilometer südlich der Münchner Innenstadt und überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung über die Autobahn A8 sowie die S-Bahn-Linie S3 mit direkter Anbindung an die Innenstadt. Der Standort vereint Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen und bietet Unternehmen ein vielseitiges, stabiles wirtschaftliches Umfeld. Zahlreiche mittelständische Betriebe sowie namhafte Unternehmen in Taufkirchen und den umliegenden Gemeinden prägen die attraktive Wirtschaftsstruktur.

Gleichzeitig bietet Taufkirchen eine angenehme, naturnahe Arbeitsumgebung mit kurzen Wegen, moderner Infrastruktur und einer hohen Lebensqualität – und das in unmittelbarer Nähe zur Metropole München.

Sonstige Angaben

Ansprechpartner:
Nicholas Bierl
selbstständiger Immobilienmakler, handelnd unter der Marke I'M LIVING Immobilien
Inhaber von BIERL & PARTNERS
c/o I'M LIVING Immobilien
Maximilianstraße 40



80539 München

Mobil: 0160 9255 0213

E-Mail: nicholas.bierl@i-m-living.de

Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Landratsamt Starnberg,
Strandbadstraße 2, 82319 Starnberg.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben wird nicht übernommen.

Hinweis: Die angegebenen Flächen basieren auf vorliegenden Unterlagen bzw. eigenen Aufmaßen vor Ort. Sie dienen der Orientierung und erheben keinen Anspruch auf Verbindlichkeit – insbesondere nicht im Hinblick auf geltende DIN-Normen, Bauordnungen oder Berechnungsverfahren.

Dieses Exposé ist ausschließlich für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung gestattet. Sämtliche Verhandlungen sind über unser Büro zu führen. Eine Zwischenvermietung bleibt vorbehalten.

Gemäß § 4 Abs. 6 und § 6 Abs. 2 Nr. 1 Satz 6 Geldwäschegesetz (GwG) sind Immobilienmakler verpflichtet, die Identität ihrer Vertragspartner festzustellen und entsprechende Unterlagen einzuholen. Wir bitten daher um rechtzeitige Vorlage der erforderlichen Nachweise.

Für den Mieter fällt keine Provision an – die Vermietung erfolgt provisionsfrei.

Gerne lade ich Sie zu einem persönlichen Gespräch oder einer Besichtigung ein. Bitte vereinbaren Sie dafür vorab einen Termin. Wir danken für Ihr Interesse und freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt präsentieren zu dürfen.

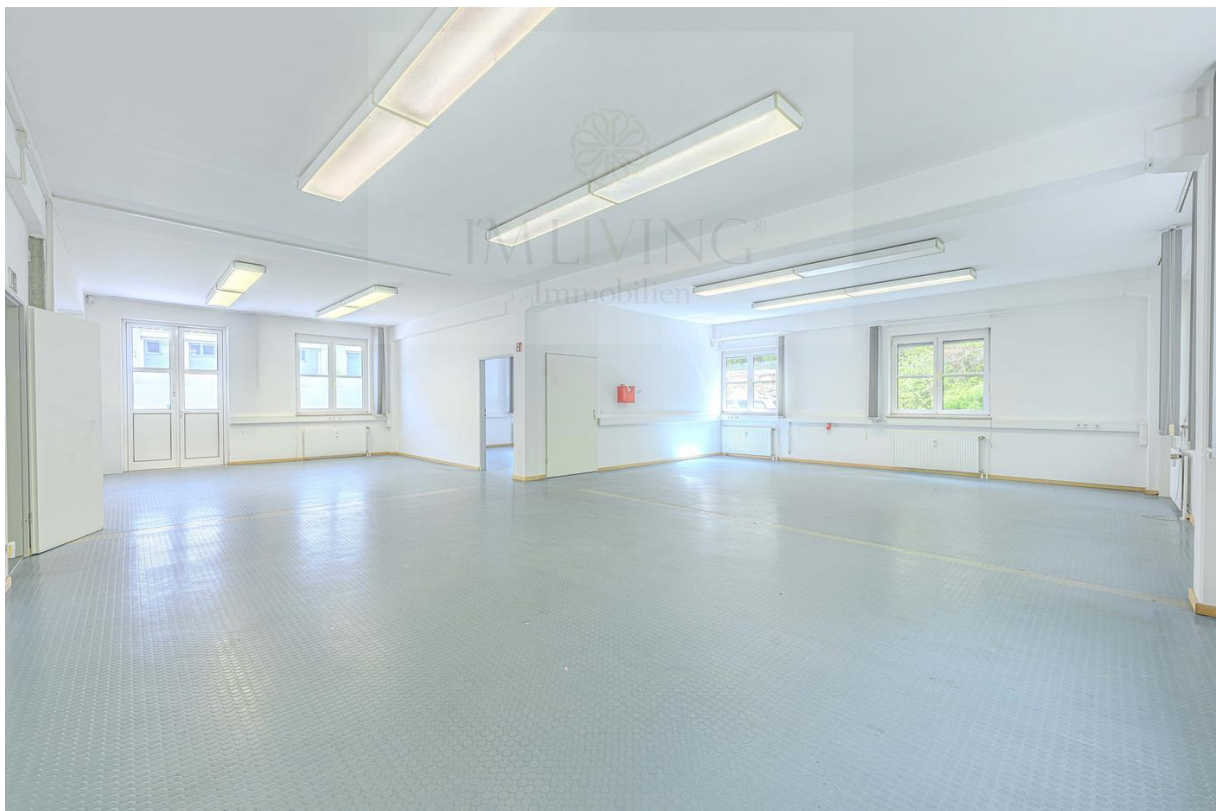
Im Sinne der mit dem Eigentümer vereinbarten Diskretion bitten wir Sie, die Privatsphäre der Bewohner zu respektieren









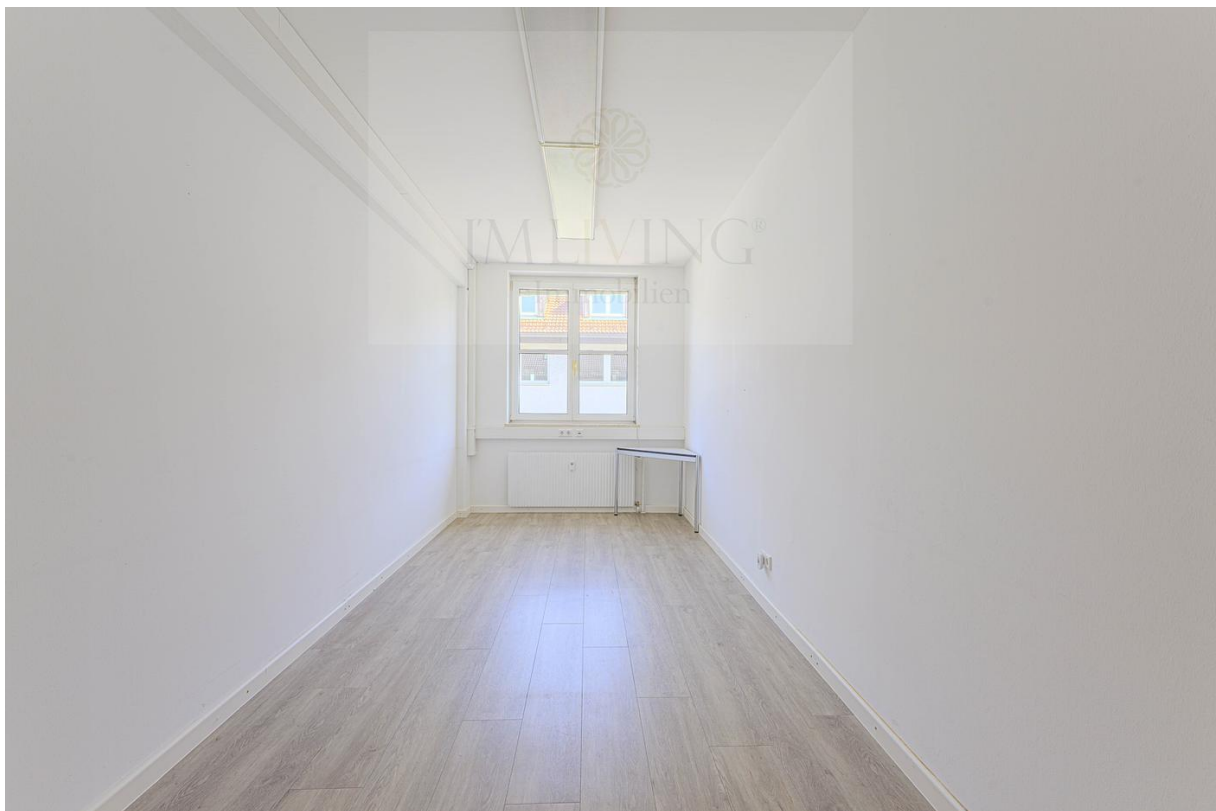






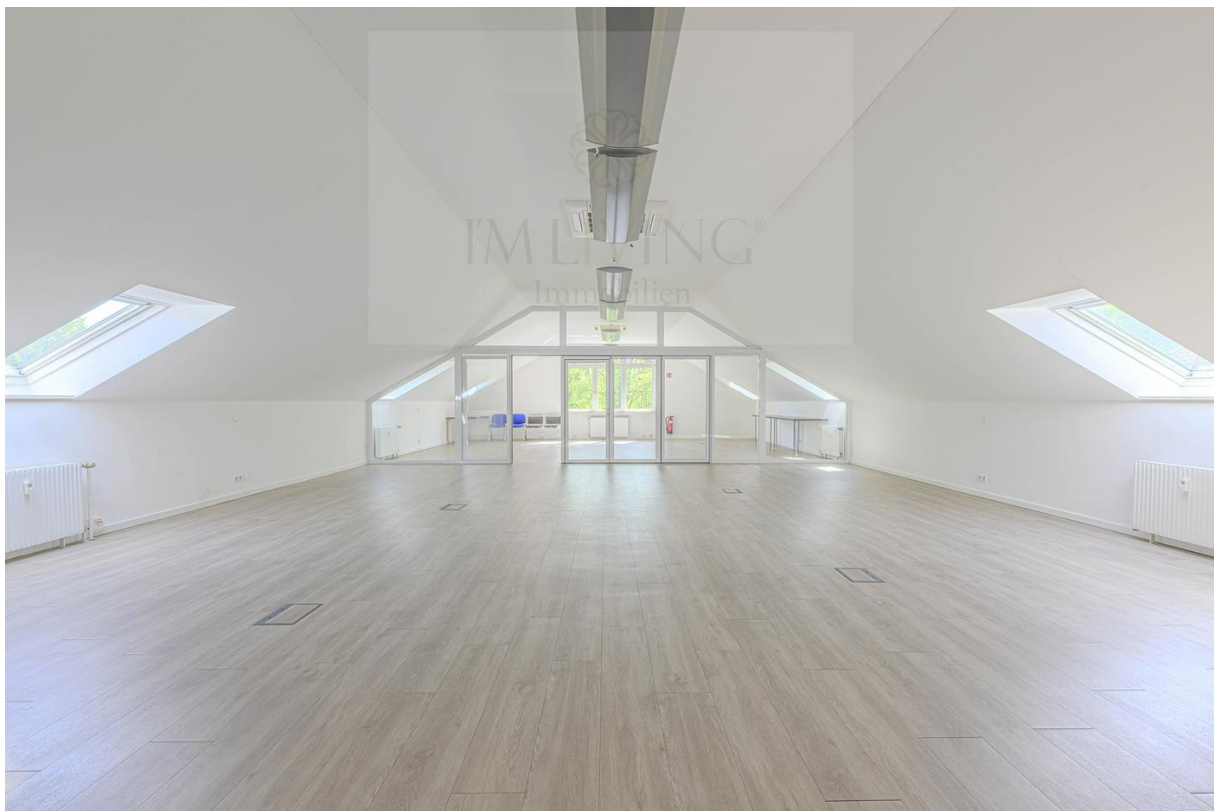




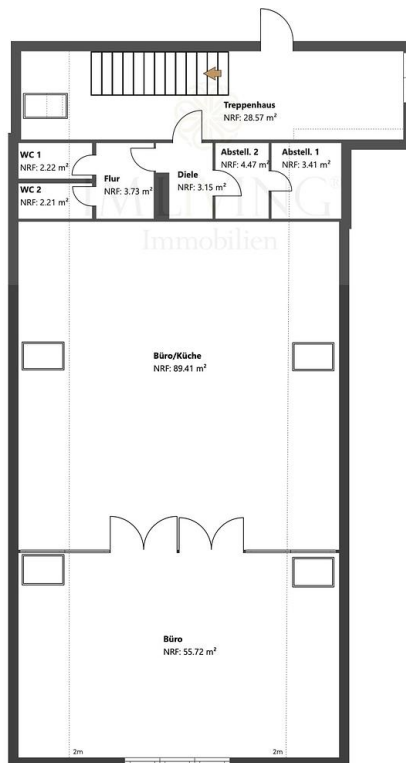
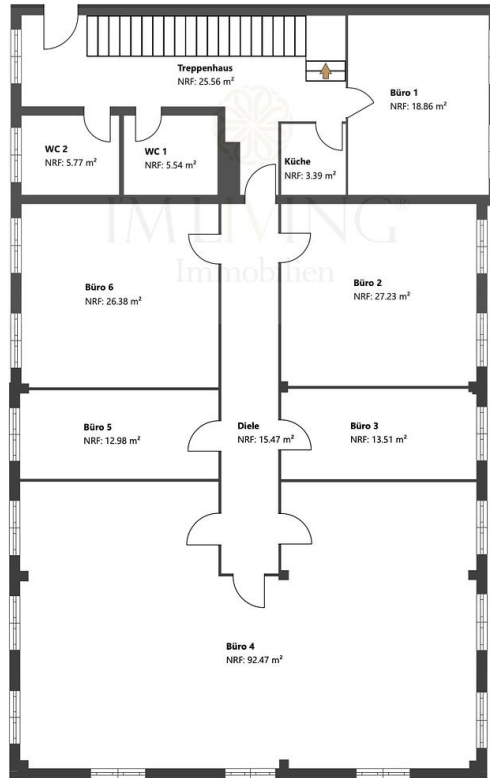
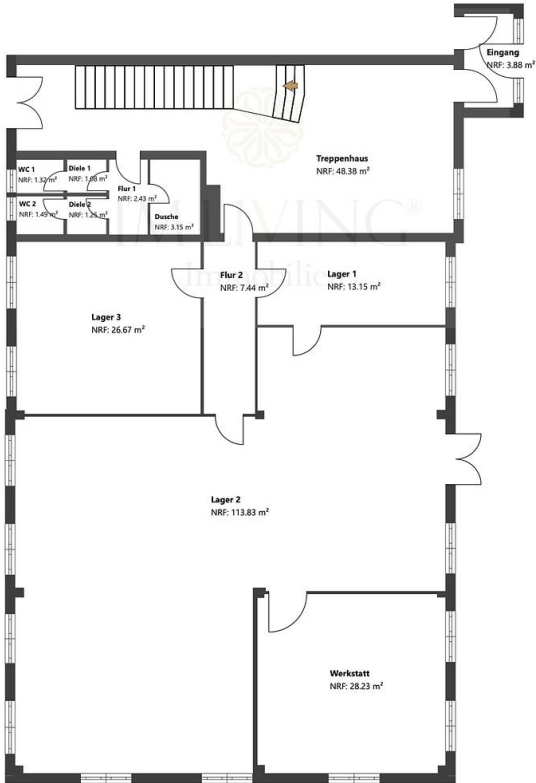














IM LIVING®
Immobilien

