



85764 Oberschleißheim

Attraktive Bürofläche mit Option auf Wohnnutzung in zentraler Lage



590.000 €

Kaufpreis

99,12 m²

Wohnfläche

99,12 m²

Gesamtfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RPP Immobilien GmbH

Daniela Reineck

Tel.: 01624277954

reineck@rpp-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	99,12 m ²
Gesamtfläche	99,12 m ²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	590.000 €
Kaltmiete	1.709,12 €
Warmmiete	2.059,12 €
Nebenkosten	350 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	641 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtege	3,57% inkl.
Courtege-Hinweis	Wir weisen

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1993
Gebäudeart	Nichtwohngebä

Zustand

Baujahr	1993
Zustand	gepflegt

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Bj. 1993
- 2. Obergeschoss
- Aufzug vorhanden
- 94,12 m² Nutzfläche zzgl. 5,00 m² anrechenbare Fläche Dachterrasse
- 3 Einzel-Büros
- Küche mit Einbauten vom Mieter
- Dachterrasse mit West-Ausrichtung
- Holz-Alu-Fenster
- Gas-Heizung 2015 neu
- zwei Tiefgaragenstellplätze
- Abstellraum im Untergeschoss
- seit Februar 2021 gewerblich vermietet
- Miete wird jährlich um 1% angepasst
- mtl. Nettokaltmiete aktuell: 1.709,12 €
- mtl. Nettokaltmiete ab dem 01.04.26: 1.725,53 €
- mtl. Nettokaltmiete ab dem 01.04.2027: 1.742,54 €



Beschreibung

Diese attraktive Einheit befindet sich in einem im Jahr 1993 errichteten Wohn- und Geschäftshaus und liegt im 2. Obergeschoss. Ein Aufzug bringt sie bequem in alle Etagen.

Mit einer Innenfläche von ca. 94,12 m² (zzgl. 5,00 m² Terrasse), verteilt auf einen einladenden Empfangsbereich und drei gut geschnittene Einzelbüros mit Küche und WC, bietet sie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal sowohl für gewerbliche als auch perspektivisch für wohnwirtschaftliche Zwecke. Die vorhandene Dachterrasse erweitert die Fläche nach außen und stellt einen zusätzlichen Mehrwert dar, der von Mietern wie Nutzern gleichermaßen geschätzt wird.

Die Einheit ist aktuell gewerblich vermietet und generiert eine monatliche Nettokaltmiete von 1.709,12 € zzgl. 350,- € Nebenkosten. Die derzeitige monatliche Warmmiete beträgt damit 2.059,12 € zzgl. MwSt.

Im Mietvertrag ist eine jährliche Mietanpassung von 1 % vereinbart, was für eine kontinuierliche und planbare Ertragssteigerung sorgt. Ab dem 01.04.2026 erhöht sich die Kaltmiete auf 1.725,53 €, die Warmmiete steigt entsprechend auf 2.075,53 € (zzgl. MwSt.).

Zwei Tiefgaragenstellplätze sowie ein weiterer Abstellraum im Untergeschoss sind der Einheit zugeordnet und runden das Angebot funktional wie wertmäßig ab.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

Lage

Die Gewerbeeinheit befindet sich in einer gewachsenen und gut etablierten Lage im nördlichen Münchner Umland. Der Standort verbindet eine hervorragende Verkehrsanbindung mit einem ruhigen, angenehm strukturierten Umfeld – eine Kombination, die sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger anspricht.

Die fußläufig erreichbare S-Bahn-Anbindung (S1 Richtung München/Flughafen) ermöglicht eine schnelle und direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zum Flughafen. Ergänzt wird dies durch die sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz mit kurzen Wegen zur B471 und zur A92. Damit ist der Standort sowohl für Pendler als auch für Kunden und Mieter äußerst attraktiv.

Besonders hervorzuheben ist die Ausrichtung der Dachterrasse, die eine abgeschirmte, entspannte Atmosphäre bietet. Dieser Aspekt eröffnet nicht nur einen hohen Mehrwert für eine gewerbliche Nutzung, sondern ist insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Umwidmung zu Wohnzwecken von großem Vorteil.

Das direkte Umfeld ist geprägt von einer ausgewogenen Mischung aus Gewerbe, Dienstleistung und Wohnbebauung. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Gastronomie sowie Naherholungsflächen befinden sich in der näheren Umgebung. Die Nähe zum Schlosspark Oberschleißheim und zu weitläufigen Grünflächen unterstreicht zusätzlich die hohe Aufenthaltsqualität des Standorts.

Insgesamt bietet die Lage ein überzeugendes Gesamtpaket: urban angebunden, vielseitig nutzbar und dennoch ruhig – mit Perspektive sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren mit Blick auf nachhaltige Wertentwicklung und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Sonstige Angaben



Alle Angaben wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich erstellt. Die Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung und Gewähr ausgeschlossen.







RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER









