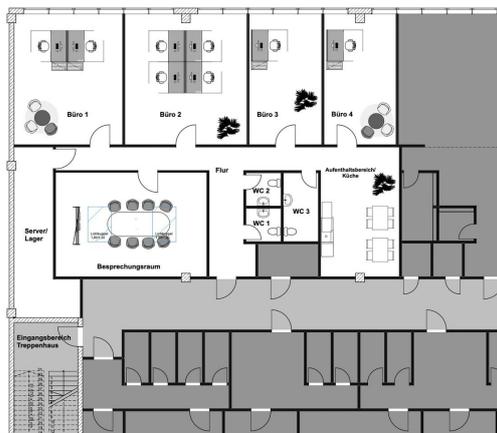


# Exposé

## Bürofläche in Erding

**NEU: ca. 255 m<sup>2</sup> Büro-/Praxisfläche mit S-Bahn Anbindung S2 | Individuelle Ausbaumöglichkeiten!**



Objekt-Nr. OM-207943

### Bürofläche

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:  
Harald Irl  
Telefon: 08122 2299540

Berghamer Str. 10  
85435 Erding  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1998	Etage	1. OG
Etagen	2	Büro-/Praxisfläche	255,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	300,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	Neuwertig		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Bürofläche befindet sich im 1.OG eines gemischt genutzten Geschäftshauses, sie ist barrierefrei und über zwei Treppenhäuser sowie einem Aufzug erreichbar. Zugänglich ist der Mietbereich über den Gemeinschaftsflur, welcher die Mietflächen verbindet.

## Ausstattung

Alle Büro- und Besprechungsräume sind mit einer individuell steuerbaren Klimaanlage ausgestattet. Die Beleuchtung und Beschattung erfolgt nach der Arbeitsstättenverordnung. Die Mietfläche verfügt über eine EDV-Ausstattung mit der Möglichkeit eines Breitbandanschlusses.

### **Weitere Ausstattung:**

Fahrstuhl, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Das Geschäftshaus befindet sich im Zentrum des Gewerbegebiets Erding-Süd ("Sempt Park"). Das Umfeld ist geprägt von Geschäfts- und Bürogebäuden (Bundesagentur für Arbeit, Amadeus Daten-Center, HypoVereinsbank, Allianz, usw.) sowie starken Nahversorgern (EDEKA-Center, Aldi, DM, Fressnapf, usw.). Erschlossen ist das Gewerbegebiet über drei Zufahrtsstraßen, sobald Sie das Gewerbegebiet Richtung Norden verlassen, gelangen Sie direkt auf die Bundesstraße B388, von wo aus Sie alle wichtigen Autobahnen Bayerns sowie die Flughafentangente erreichen. Parkplätze sind im gesamten Gebiet ausreichend vorhanden. Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr befindet sich in unmittelbarer Nähe. Sowohl die Bus- als auch S-Bahn-Haltestelle "Aufhausen" sind nur wenige Meter entfernt, von dort haben Sie mit der S2 direkten Anschluss nach München sowie der Erdinger Innenstadt. Über mehrere gut ausgebaute Fahrradwege gelangen Mitarbeiter und Kunden auch mit dem Fahrrad sicher und bequem in das Gewerbegebiet.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	50,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	36,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie

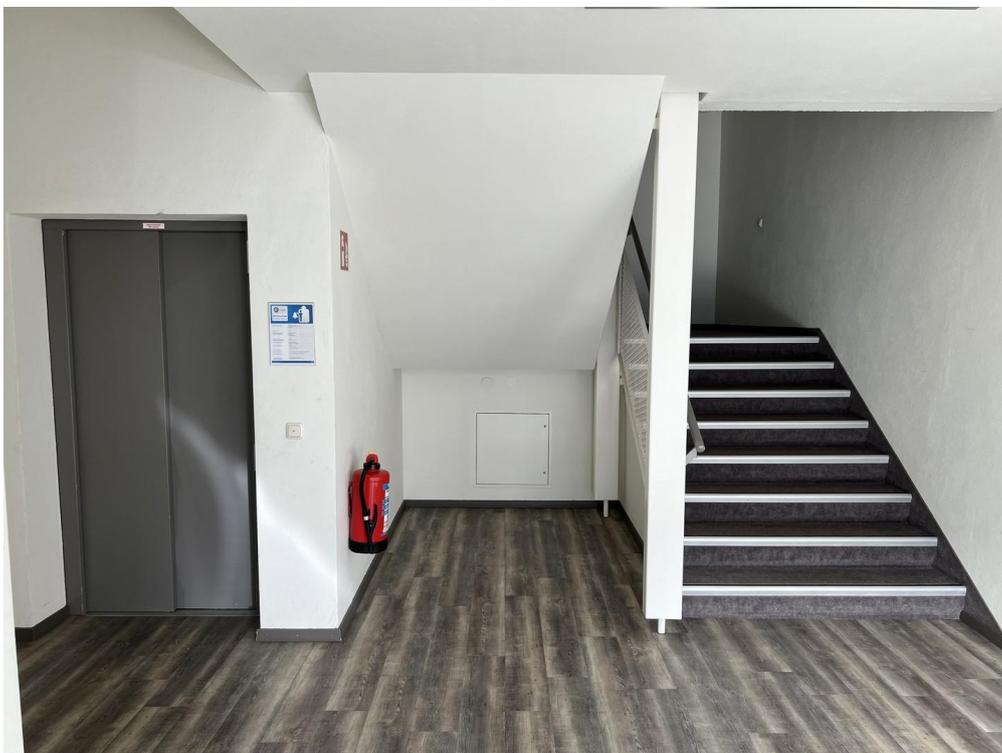


Gebäudeansicht Vorderseite

# Exposé - Galerie



Haupteingang



Treppenhaus mit Aufzug

# Exposé - Galerie



Flur / Zugang zum Mietbereich

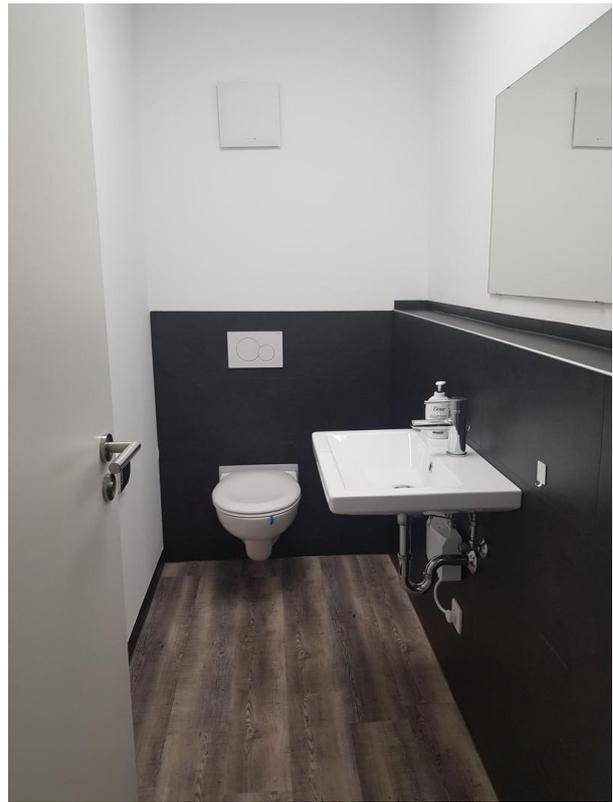


Mietbereich

# Exposé - Galerie



Mietbereich

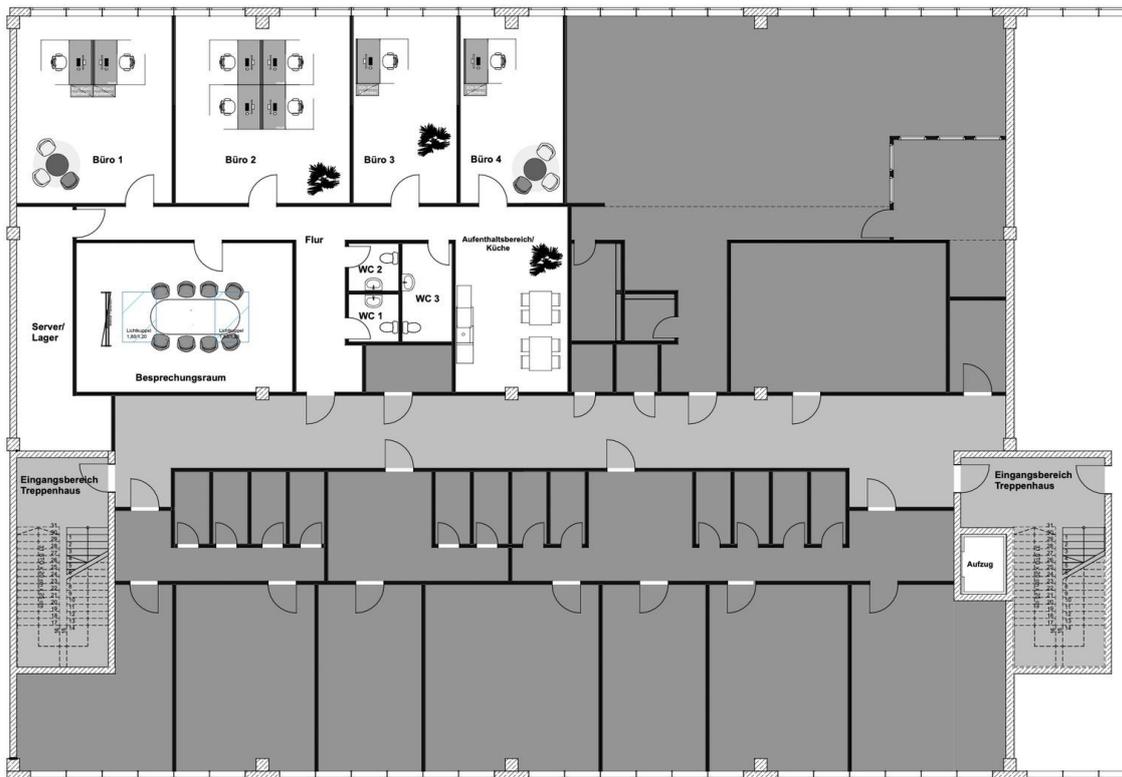


Mietbereich



Berghamer Str. 8-14

# Exposé - Grundrisse



Geschossfläche

# Exposé - Grundrisse

## Exposé

255 m<sup>2</sup> moderne Bürofläche mit S-Bahnanschluss

Gewerbepark Erding-Süd



### ECKDATEN

Adresse	Berghamer Str. 10 85435 Erding
Etage	2 von 2
Nutzungsart	Büro, Praxis
Mietfläche	255 qm
Nettokaltmiete	Auf Anfrage
Nebenkosten	Auf Anfrage
Verfügbar ab	Juli 2024 (nach Vereinbarung früher)

### OBJEKTbeschreibung

Die Büro-/Praxisfläche befindet sich im 1.OG eines gemischt genutzten Geschäftshauses, sie ist barrierefrei und über zwei Treppenhäuser sowie einem Aufzug erreichbar. Die gesamte Fläche ist bereits vollständig ausgebaut und in 2 Einzel- bzw. Doppelbüros sowie 2 Doppel- bzw. Viererbüros aufgeteilt. Außerdem ist ein großer Konferenzraum vorhanden. Alle Räume sind mit individueller Klimaanlage ausgestattet.

Weitere Räume: drei WC-Einheiten, einen Aufenthaltsraum mit Küche, einen Lagerraum

<b>2</b> Einzel-/ Doppelbüros	<b>2</b> Doppel-/ Viererbüros	<b>1</b> Konferenzraum	<b>5</b> Sonstige Räume	<b>~ 12</b> Mitarbeiter
-------------------------------------	-------------------------------------	---------------------------	----------------------------	----------------------------

### AUSSTATTUNG

Die Fläche wurde 2015 modernisiert und mit hochwertigen Materialien sowie moderner Gebäudetechnik ausgestattet. Der Büroraum verfügt über eine individuell steuerbare Klimaanlage. Internetanschluss über Glasfaser ist vorhanden.

 Klimaanlage	 Glasfaser Internetanschluss	 Hochwertiger Ausbau	 Aufzug	 Barrierefrei
--	---	---	--	---

# Exposé - Grundrisse

## LAGE

Das Geschäftshaus befindet sich im Zentrum des Gewerbegebiets Erding-Süd ("Sempt Park"). Das Umfeld ist geprägt von Geschäfts- und Bürogebäuden (Amadeus Daten-Center, HypoVereinsbank, Allianz, usw.) sowie starken Nahversorgern (EDEKA-Center, Aldi, DM, Fressnapf, usw.). Erschlossen ist das Gewerbegebiet über drei Zufahrtsstraßen, sobald Sie das Gewerbegebiet Richtung Norden verlassen, gelangen Sie direkt auf die Bundesstraße B388 von wo aus Sie alle wichtigen Autobahnen Bayerns sowie die Flughafentangente erreichen. Parkplätze sind im gesamten Gebiet ausreichend vorhanden. Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr befindet sich in unmittelbarer Nähe. Sowohl die Bus- als auch S-Bahn-Haltestelle "Aufhausen" sind nur wenige Meter entfernt, von dort haben Sie mit der S2 direkten Anschluss nach München sowie der Erdinger Innenstadt. Über mehrere gut ausgebauten Fahrradwege gelangen Mitarbeiter und Kunden auch mit dem Fahrrad sicher und bequem in das Gewerbegebiet.



## SONSTIGES

Die Fläche kann auch individuell ausgebaut werden.

## ANSPRECHPARTNER

**IMA Grundstücksverwertung GmbH & Co. KG**

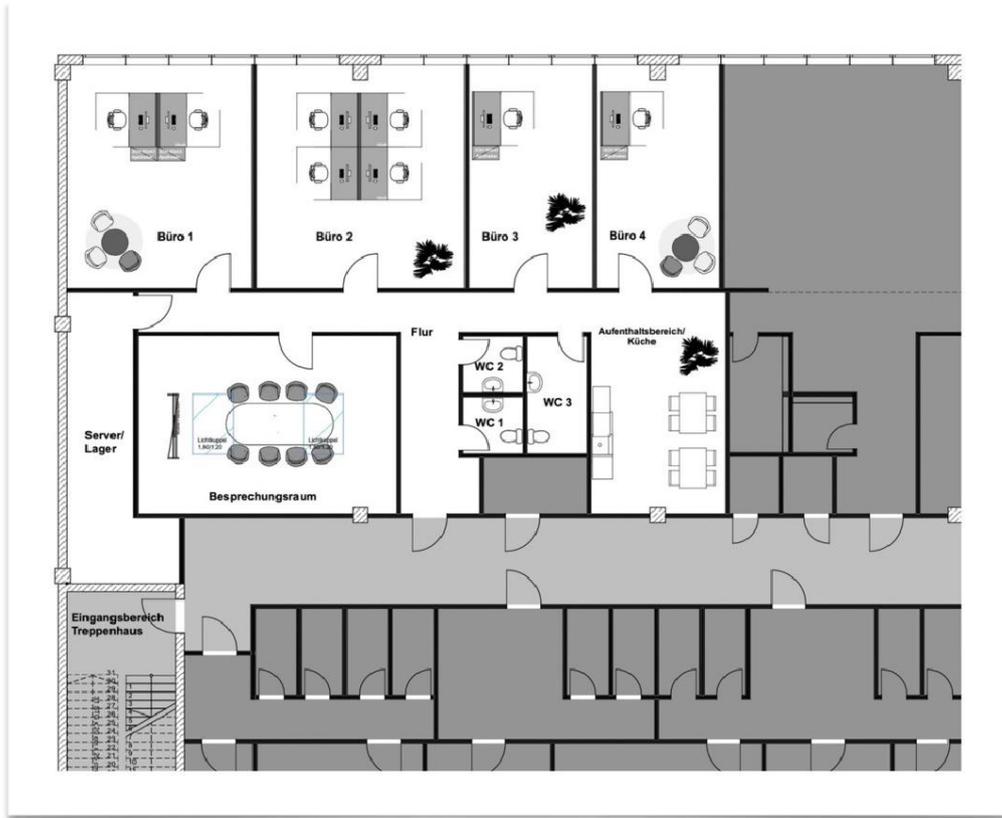
Harald Irl  
Berghamer Straße 8  
D-85435 Erding

Tel.: 08122 / 2299540  
Mobil: 0160 / 151 3262  
E-Mail: info@ima-objekt.de

# Exposé - Grundrisse

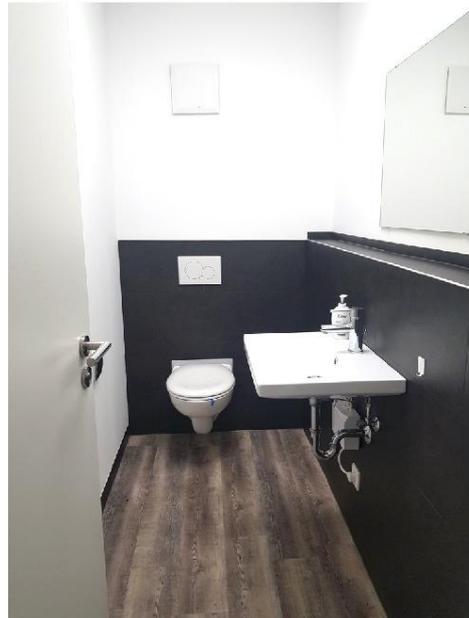
## Anhang

### GRUNDRISS



# Exposé - Grundrisse

## BILDER



4

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

