

# Exposé

## Praxis in Weyarn

### Mangfall-Valley Gewerbeeinheiten



Objekt-Nr. OM-215722

#### Praxis

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:  
Andreas Huber  
Telefon: 0178 4751545

Am Weiglfeld 32  
83629 Weyarn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2022	Etage	Erdgeschoss
Etagen	2	Büro-/Praxisfläche	124,00 m²
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Gesamtfläche	124,00 m²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Neuwertig		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderne & vielseitig nutzbare Gewerbeeinheiten mit Smart-Technologie – Produktion, Praxis, Ausstellung, Studio oder Büro auf zwei Ebenen in Weyarn

Zur Vermietung stehen zwei flexibel nutzbare Gewerbeeinheiten im Gewerbeareal Mangfall Valley in Weyarn. Die Flächen im Erdgeschoss (124 m<sup>2</sup>) und im ersten Obergeschoss (154 m<sup>2</sup>) können einzeln oder gemeinsam angemietet werden. Eine interne Treppe verbindet beide Ebenen und ermöglicht vielseitige Nutzungskonzepte – von Praxis, Fitness oder Büro über Ausstellung und Produktion bis hin zu kreativem Einzelhandel.

Erdgeschoss – 124 m<sup>2</sup> offene Fläche mit Sichtestrich & zwei Eingängen:

Die Erdgeschosseinheit eignet sich ideal für Ausstellungsflächen, Produktion, Studio oder Showroom. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht. Der moderne Sichtestrichboden, zwei separate Eingänge (davon einer straßenseitig) sowie flexible Ausstattungsmöglichkeiten (z. B. Einbau von Sanitäreinrichtungen oder Wänden) bieten höchste Anpassungsfähigkeit. Die Elektrik ist hochwertig verbaut – mit Bodentanks und Wandkabelkanälen für individuelle Arbeitsplätze.

1. Obergeschoss – 154 m<sup>2</sup> mit sieben Räumen & Empfangsbereich:

Diese Einheit gliedert sich in sieben funktionale Räume, darunter ein Besprechungsraum mit Präsentationstechnik, zwei WCs, ein Wasch-/Technikraum und ein Empfangsbereich – z. B. ideal für eine Praxis, Kanzlei, ein Kreativstudio oder ein kleines Unternehmen mit Beratungs- oder Trainingsbetrieb. Der Boden ist industrietauglich, das gesamte System basiert auf moderner KNX-Technologie und ermöglicht eine smarte Steuerung von Heizung, Türen und Lüftung – auch aus der Ferne.

Weitere Merkmale:

- Flexible Vermietung: Einheiten können einzeln oder zusammen genutzt werden
- Interne Verbindungstreppe (rückbaubar bei separater Vermietung)
- Fußbodenheizung in beiden Einheiten
- Glasfaser-Internetanschluss
- Günstiger Strombezug direkt vom Eigentümer
- Preisgestaltung abhängig von Mietdauer – Staffelmiete möglich

## Ausstattung

Aufzug

Genügend Parkplatz direkt am Gebäude

2x Ladestation für E-Autos

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Aufzug, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Ideale Lage direkt an der Autobahn A8.

15 Minuten Gehzeit zu Bahnhof Darching.

35 km nach München Innenstadt und Hauptbahnhof.

69 km zum Flughafen München.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	23,20 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	4,40 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



Westansicht



# Exposé - Galerie



Mögliche Raumaufteilung



Mögliche Raumaufteilung

# Exposé - Galerie



Mögliche Raumaufteilung



Mögliche Raumaufteilung



# Exposé - Galerie

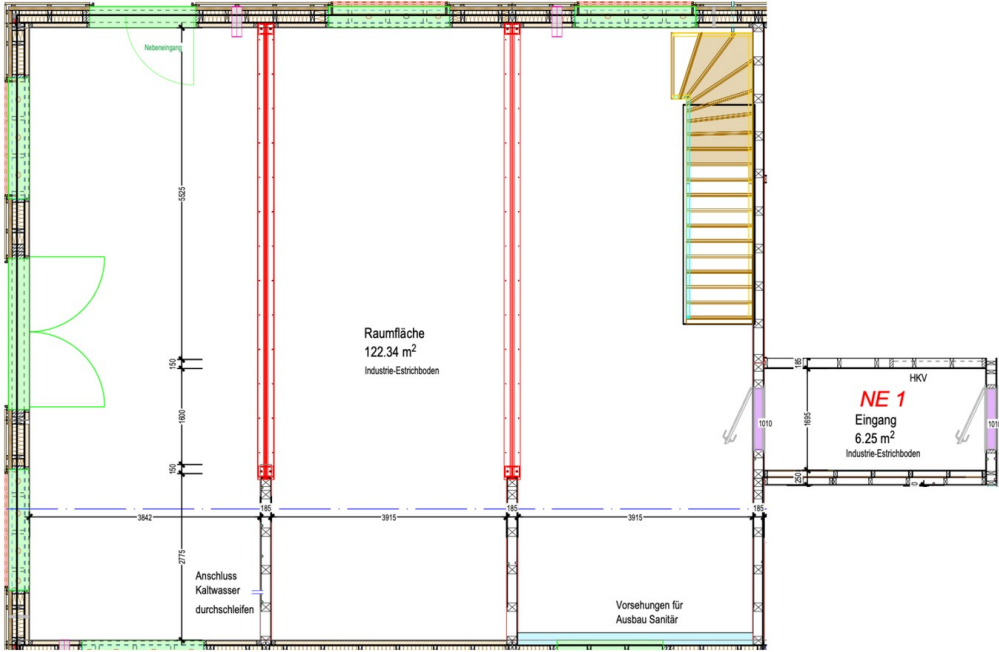


Mögliche Raumaufteilung

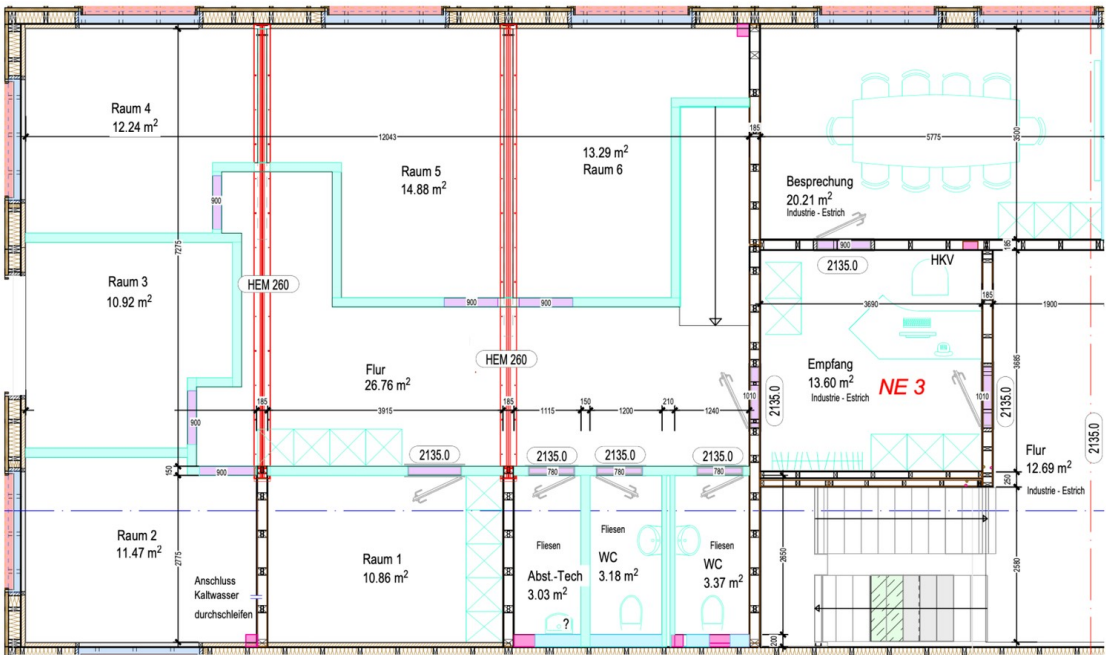


Mögliche Raumaufteilung

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



## 1. Obergeschoss