

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 m ²
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Gesamtfläche	124,00 m ²
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 m²) und im ersten Obergeschoss (154 m²) 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 m² 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 m² 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/(m ² a)
Endenergiebedarf Wärme	4,40 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Westansicht

Exposé - Galerie



Mögliche Raumaufteilung



Mögliche Raumaufteilung

Exposé - Galerie



Mögliche Raumaufteilung



Mögliche Raumaufteilung

Exposé - Galerie

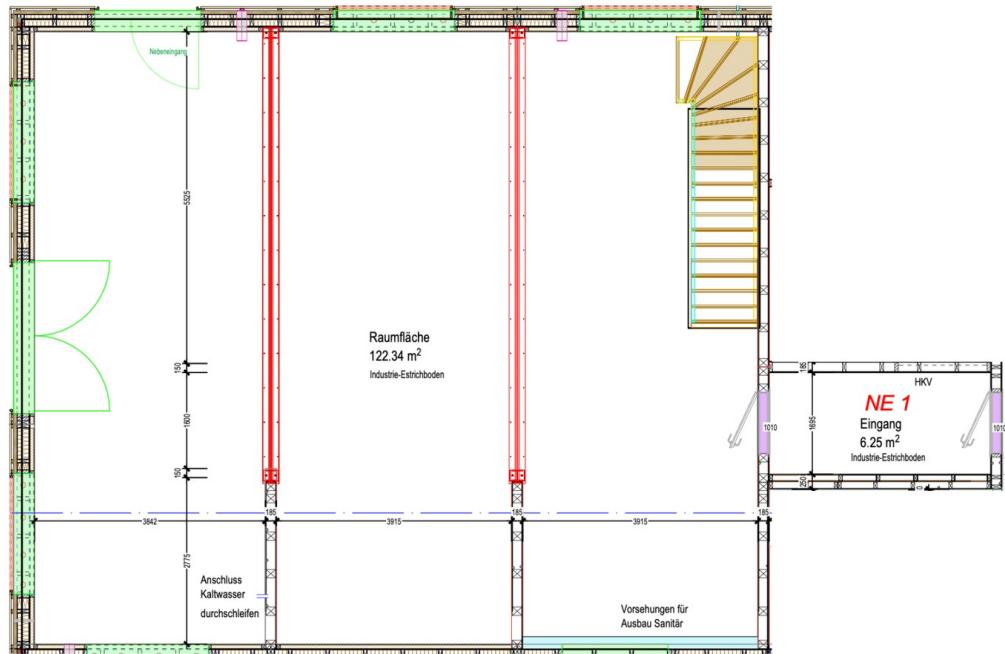


Mögliche Raumaufteilung

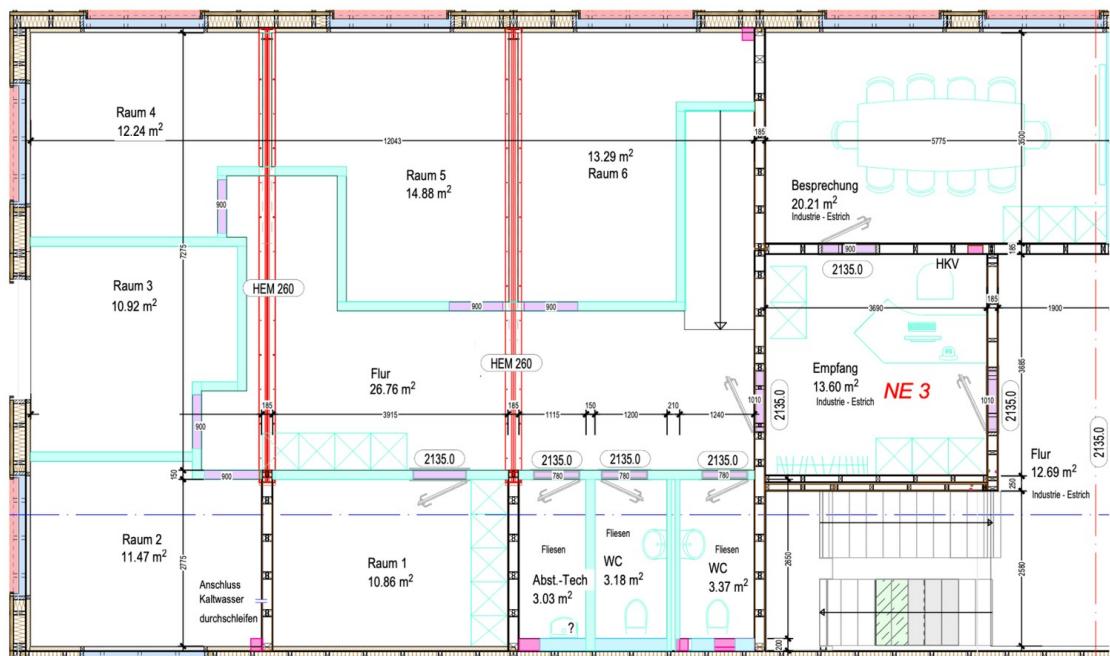


Mögliche Raumaufteilung

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



1. Obergeschoss