

# Exposé

**Bürofläche in Niederneuching / Wolfsleben**  
**BÜRO / GEWERBE im Gewerbegebiet Wolfsleben /**  
**Neuching**



Objekt-Nr. OM-216969

## Bürofläche

Vermietung: **640 € + NK**

Ansprechpartner:  
Robert Hofstetter  
Mobil: 0177 2669070

Tratmoos 22  
85467 Niederneuching / Wolfsleben  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	gepflegt
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	150 €	Büro-/Praxisfläche	58,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	1.920 €	Gesamtfläche	58,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	ab Datum	Stellplätze	1
Übernahmedatum	01.04.2026	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Gewerbeeinheit mit einer Größe von 58m<sup>2</sup> befindet sich im

1. OG (ohne Aufzug), in einem Geschäftshaus mit insgesamt fünf Gewerbeeinheiten in Wolfsleben/Gewerbegebiet Tratmoos. Jeder Gewerbeeinheit ist ein PKW Stellplatz auf dem Grundstück zugeordnet, und ist im Mietpreis inbegriffen. Weitere Parkplätze können an der öffentlichen Straße genutzt werden.

Die Einheit verfügt durch zahlreiche Fenster über eine optimale Ausleuchtung mit Tageslicht.

Die Einheit ist mit einem WC und mit einem Handwaschbecken ausgestattet. Die vorhandene Miniküche kann kostenlos übernommen werden, oder Sie nutzen die vorhandenen Anschlüsse für Ihr eigenes Küchenmobiliar.

## Ausstattung

In der Gewerbeeinheit besteht ein Glasfaseranschluss für Telefon und Internet und einer Türsprechanlage.

Beim Betreiber, Deutsche Glasfaser, haben Sie die Möglichkeit entsprechende Anschlüsse von 300Mbit/s Download / 150 Mbit/s Upload pro Sekunde, bis zu 1000 Mbit/s Download / 500Mbit/s Upload pro Sekunde zu buchen.

Ein Traum für jeden professionellen Internetnutzer !!!!!

**Fußboden:**  
Fliesen

## Sonstiges

Bürofläche 58m<sup>2</sup> 640,00€ + NK 150,00€ zzgl. gesetzl. MwSt

Kaution: 3 Monatsmieten

Vermietung nur an Gewerbetreibende oder Freiberufler

Gewerbesteuerhebesatz Gemeinde Neuching: 370

Vermietung frühestens ab 01.04.2026

Vermietung direkt vom Eigentümer

## Lage

Das ruhige und kleine Gewerbegebiet Tratmoos gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Oberneuching, bestehend aus den Gemeinden Neuching und Ottenhofen. Der Ortsteil Wolfsleben ist über die ST 2082, die von Kirchheim kommend bis nach Erding führt, zu erreichen.

Wolfsleben liegt am südlichen Teil des Erdinger Moos, nördlich des Speichersees und ca. 24km nordöstlich der Landeshauptstadt München.

Die gute Verkehrsanbindung der Gemeinde macht es möglich, sowohl München (ca. 25 Autominuten, 24km) als auch die Kreisstadt Erding (ca. 10 Autominuten, 7,5km) und den Flughafen (21 Autominuten, 18km) zügig zu erreichen.

Anschluss zur S-Bahn besteht in Sankt Koloman S2 (ca. 7 Autominuten, 5km) bzw. Ottenhofen S2 (ca. 7 Autominuten, 6km)

Über die östlich der Gemeinde verlaufende Flughafentangente Ost, erreichen Sie die A94 Anschlussstelle Markt Schwaben (ca. 13 Autominuten, 14,5km) den Flughafen (ca. 21 Autominuten, 18km) und die A92 Anschlussstelle Erding (ca. 21 Autominuten, 21km).

Die A99 mit der Anschlussstelle Kirchheim erreichen Sie bequem über die ST 2082 (ca. 14 Autominuten, 13km)

Über die B388 erreichen Sie die A9 mit der Anschlussstelle Garching Süd (ca. 19 Autominuten, ca. 17km)

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	26,60 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	125,10 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



Aussenansicht

# Exposé - Galerie



Aussenansicht



Innenansicht



Innenansicht

# Exposé - Galerie



Innenansicht



Innenansicht

# Exposé - Galerie



Innenansicht



Innenansicht

# Exposé - Galerie



WC



Kleiner Abstellraum

# Exposé - Grundrisse

