

# Exposé

## Bürofläche in Unterschleißheim

**Provisionsfrei: 320 m<sup>2</sup> moderne Bürofläche in  
Unterschleißheim – „Plug & Play“ mit Solarstrom-Vorteil**



Objekt-Nr. OM-314072

### Bürofläche

Vermietung: **2.700 € + NK**

Ansprechpartner:  
Stephan Schuster

Max-Planck-Straße 17  
85716 Unterschleißheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1992	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	825 €	Büro-/Praxisfläche	320,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	8.100 €	Gesamtfläche	320,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	ab Datum	Stellplätze	4
Übernahmedatum	01.05.2026	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bringen Sie Ihr Business in Bestform: Diese ca. 320 m<sup>2</sup> große, lichtdurchflutete Büroeinheit im 1. Obergeschoss eines gepflegten Geschäftsgebäudes bietet die ideale Kombination aus Funktionalität und modernem Arbeitskomfort.

Die Fläche überzeugt durch eine intelligente Aufteilung in sechs unterschiedlich große Büroräume, die sowohl Einzel- als auch Teamlösungen ermöglichen. Ein besonderes Highlight ist der integrierte „Think Tank“ im Flur – ein moderner Rückzugsort für konzentriertes Arbeiten oder vertrauliche Kurz-Meetings.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

Bequemer Zugang: Die Räume im 1. OG sind komfortabel über einen Personenaufzug zu erreichen (Eingangsbereich mit Treppe).

Infrastruktur: Highspeed-Glasfaseranschluss für reibungslose digitale Prozesse.

Vollausstattung: Moderne Einbauküche sowie getrennte Damen- und Herren-WCs vorhanden.

Nachhaltig & Günstig: Profitieren Sie von der hauseigenen Photovoltaikanlage. Wir geben den grünen Strom für nur 22 Cent netto / kWh direkt an unsere Mieter weiter – ein massiver Kostenvorteil gegenüber marktüblichen Tarifen!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Aufzug, Einbauküche

## Sonstiges

Schuster Grund & Boden GmbH & Co. KG

Unterföhringer Str. 11

85716 Unterschleißheim

## Lage

Die Immobilie befindet sich in bester, frequentierter Lage im Gewerbegebiet Unterschleißheim.

Verkehr: Nur ca. 3 Minuten zur A92. Die S-Bahn (S1) erreichen Sie in 5 Min. mit dem Rad oder bequem per Bus (Haltestelle direkt vor der Tür).

Umfeld: Hervorragende Infrastruktur mit Supermärkten, Bäckereien und Restaurants in unmittelbarer Nähe – ideal für die tägliche Versorgung.

Parken: Bis zu 4 Tiefgaragenstellplätze können für je 70 €/Monat angemietet werden.

Besonderheit: Kurzfristiger Start & Möbelübernahme

Da der aktuelle Mieter die Flächen kurzfristig räumt, ist ein zeitnaher Bezug nach Absprache flexibel möglich.

Minimieren Sie Ihre Investitionskosten: Die hochwertige Büroausstattung (Schreibtische, ergonomische Bürostühle, Rollcontainer, Schränke etc.) kann auf Wunsch günstig übernommen werden. Einziehen, einstecken und sofort produktiv sein!

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Stromverbrauchskennwert	60,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Heizenergieverbrauchskennwert	92,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Büro 1

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich / Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Büro 2



Büro 3

# Exposé - Galerie



Think Tank

Büro 4



Büro 4

# Exposé - Galerie



Büro 5



Küche

# Exposé - Galerie



Büro 6

