

# Exposé

## Bürofläche in Erding

**200–800 m<sup>2</sup> flexibel nutzbare Erdgeschossfläche im Gewerbepark Erding-Süd**



Objekt-Nr. OM-386003

### Bürofläche

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:  
Harald Irl

Berghamer Str. 10  
85435 Erding  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1998
Energieträger	Gas
Übernahme	sofort
Zustand	keine Angaben

Etage	Erdgeschoss
Büro- /Praxisfläche	350,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	350,00 m <sup>2</sup>
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im etablierten Gewerbepark Erding-Süd bieten wir Ihnen moderne, barrierefreie Flächen mit 200–800 m<sup>2</sup> flexibel teilbarer Nutzfläche. Die offene Grundstruktur ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: als großzügige Büroflächen, Showroom, Verkaufsfläche oder in Kombination mit Lager- und Servicebereichen.

Im Erdgeschoss sind bereits die HypoVereinsbank und das IT-Unternehmen Consalco, sowie Händler wie DriveMe und Fressnapf und ein Burger-Restaurant ansässig, ein attraktives Umfeld mit professionellen Nachbarn und hoher Besucherfrequenz. Die Lage in direkter Nachbarschaft zu weiteren frequenzstarken Märkten wie EDEKA und DM sorgt zudem für hohe Sichtbarkeit, eine hervorragende Infrastruktur und ein gewachsenes Kunden- und Mitarbeiterpotenzial.

## Ausstattung

Die Flächen bieten Ihnen maximale Gestaltungsfreiheit, von offenen Arbeitsbereichen bis zu abgeschlossenen Büros, Showrooms oder Verkaufsflächen ist alles realisierbar. Dank der hochwertigen Grundausstattung, wie belastbaren Bodenbelägen, großzügigen Glasfronten und einer eigenen Anlieferzone, können Ihre individuellen Anforderungen schnell und effizient umgesetzt werden. Flexible Raumaufteilungen und hohe Decken schaffen zusätzliche Möglichkeiten, auch für Fachmärkte oder großvolumige Waren.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

## Sonstiges

Profitieren Sie von einem Top-Standort mit großzügigen Flächen und flexibler Raumaufteilung.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Möglichkeiten.

Ansprechpartner:

Gebrüder Irl GmbH – Harald Irl

Berghamer Straße 8, 85435 Erding

Tel.: 08122 / 2299540

Mobil: 0160 / 151 3262

E-Mail: [info@gebrueder-irl.de](mailto:info@gebrueder-irl.de)

## Lage

Der Standort bietet eine hervorragende Erreichbarkeit und optimale Infrastruktur:

- Direkte Anbindung an die B388, A92/A94 sowie die Flughafentangente sorgt für schnelle Verbindungen in alle Richtungen.
- Die S-Bahn-Haltestelle „Aufhausen“ (S2 Richtung München) ist nur wenige Minuten entfernt (ideal für Pendler)
- Bushaltestellen und gut ausgebaute Fahrradwege befinden sich im direkten Umfeld, was die Erreichbarkeit auch ohne Auto erleichtert.
- Zahlreiche Kunden- und Mitarbeiterparkplätze direkt am Objekt bieten zusätzlichen Komfort und kurze Wege.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	50,00 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	36,00 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



Freie Mietflächen im EG



# Exposé - Galerie



Blick Richtung E-Center



# Exposé - Galerie



Direkte S-Bahn Anbindung S2



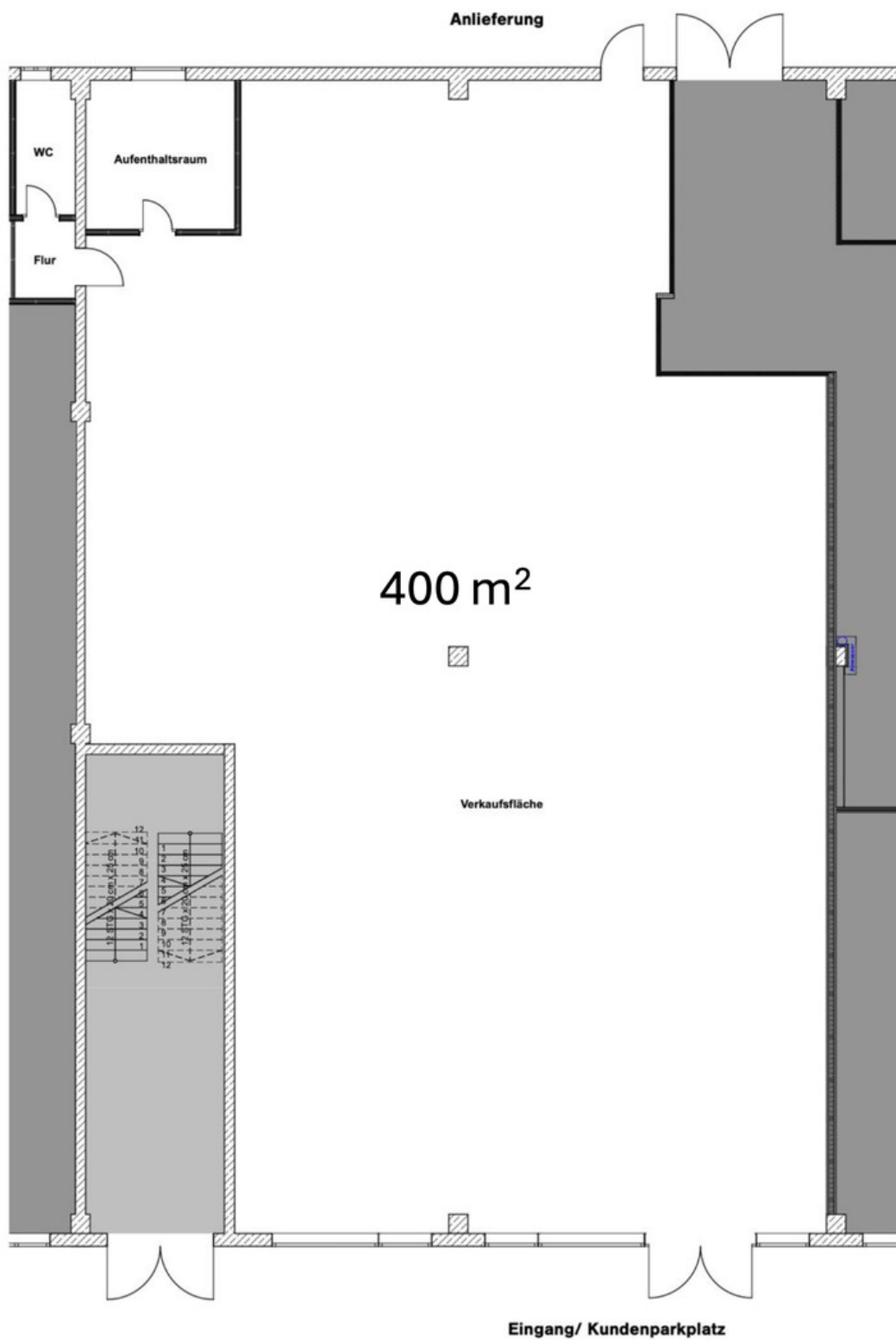
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

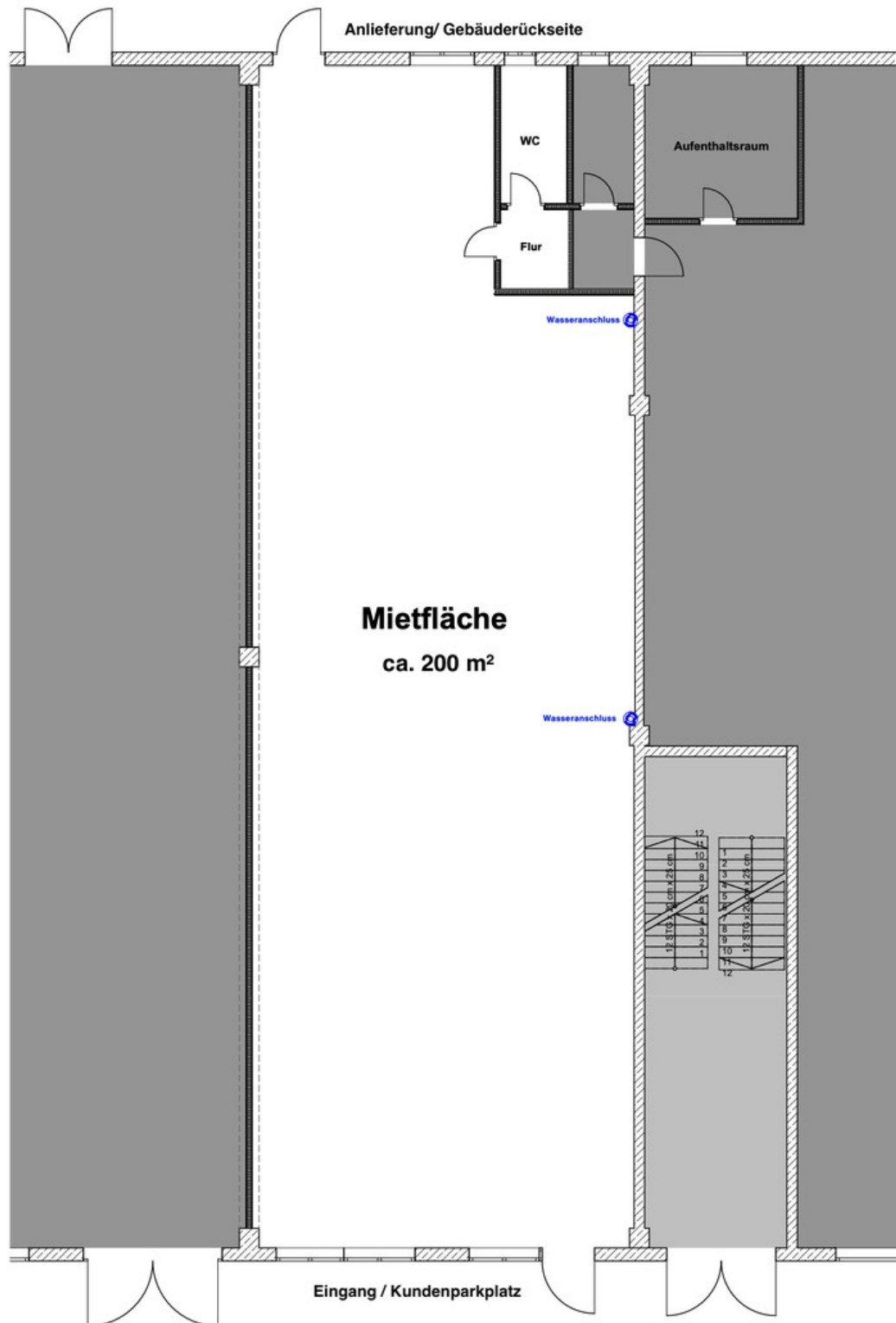


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

