

# Exposé

## Bürofläche in Klosterlechfeld

**Kernsanierte Praxis-/Bürofläche | 224 m<sup>2</sup> | teilbar ab ca.  
19 m<sup>2</sup> | sofort verfügbar**



Objekt-Nr. OM-404241

### Bürofläche

Vermietung: **2.225 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sebastian Heinrich

86836 Klosterlechfeld  
Bayern  
Deutschland

|               |                     |                    |                       |
|---------------|---------------------|--------------------|-----------------------|
| Baujahr       | 1995                | Etage              | Erdgeschoss           |
| Energieträger | Gas                 | Büro-/Praxisfläche | 224,00 m <sup>2</sup> |
| Übernahme     | sofort              | Gesamtfläche       | 250,00 m <sup>2</sup> |
| Zustand       | Erstbez. n. Sanier. | Heizung            | Zentralheizung        |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte Gewerbeeinheit bietet rund 224 m<sup>2</sup> flexibel nutzbare Fläche in zentraler Lage von Klosterlechfeld. Ob Praxis, Büro, Kanzlei oder Dienstleistung – die Fläche kann individuell aufgeteilt und an Ihre Anforderungen angepasst werden.

Die Fläche befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Gebäudes und kann individuell aufgeteilt werden.

Dank der neuen Elektrik mit LAN-Verkabelung sowie vier vorbereiteten Küchenanschlüssen ist die Einheit vielseitig nutzbar – etwa als Büro, Praxis, Schulungszentrum oder kombinierte Nutzung.

Ein großer Keller (ca. 20 m<sup>2</sup>) bietet zusätzlichen Stauraum oder Platz für Technik.

Untervermietung ist nach Absprache möglich.

## Ausstattung

- Erstbezug nach umfassender Kernsanierung
- Komplett neue Elektrik mit überdurchschnittlich vielen Steckdosen und umfassender LAN-Verkabelung
- Vier Küchenanschlüsse vorbereitet
- Sanitäranlagen und gesamte Verrohrung vollständig erneuert
- Fenster & Eingangstür 2021 ausgetauscht
- Moderne Bodenbeläge in Holzoptik
- Helle, großzügige Räume mit großen Fensterflächen
- Abgehängte Decken ermöglichen eine einfache Nachrüstung weiterer Leitungen
- Barrierefreier Zugang
- Großer, trockener Keller mit Anschluss sämtlicher Datenleitungen
- Hauptbereich etwa 143 m<sup>2</sup>
- Büro 1 etwa 39 m<sup>2</sup>
- Büro 2 etwa 19 m<sup>2</sup>

## Sonstiges

Die Einheit ist sofort bezugsfertig und kann nach Absprache individuell aufgeteilt oder an die jeweilige Nutzung angepasst werden.

Untervermietung ist nach Absprache gestattet.

Die Fläche bietet sich ideal für Büros, Praxen, Schulungszentren oder kombinierte Nutzungskonzepte an.

Durch die hochwertige Sanierung ist ein äußerst gepflegter, neuwertiger Zustand gewährleistet.

Virtuelle 3D-Besichtigung verfügbar. Besichtigen Sie die Fläche bequem online.

Die Miete versteht sich zzgl. Nebenkosten und gesetzlicher MwSt.

## Lage

Die Immobilie liegt in zentraler, gut erreichbarer Lage von Klosterlechfeld – nur

- 2 Minuten zur B17

- 5 Minuten zu Fuß zum Bahnhof

Im näheren Umfeld befinden sich verschiedene Einzelhandelsgeschäfte, Supermärkte, Gastronomiebetriebe und Dienstleister.

Durch die zentrale Lage in Klosterlechfeld profitieren Sie von einer sehr guten Erreichbarkeit für Kundschaft, Mitarbeitende und Lieferanten.

Parkmöglichkeiten sind in der Umgebung ausreichend vorhanden.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp             | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum              | bis 30. April 2014            |
| Stromverbrauchskennwert       | 1,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)   |
| Heizenergieverbrauchskennwert | 149,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Flur 1



Büro 1

# Exposé - Galerie



Flur 2

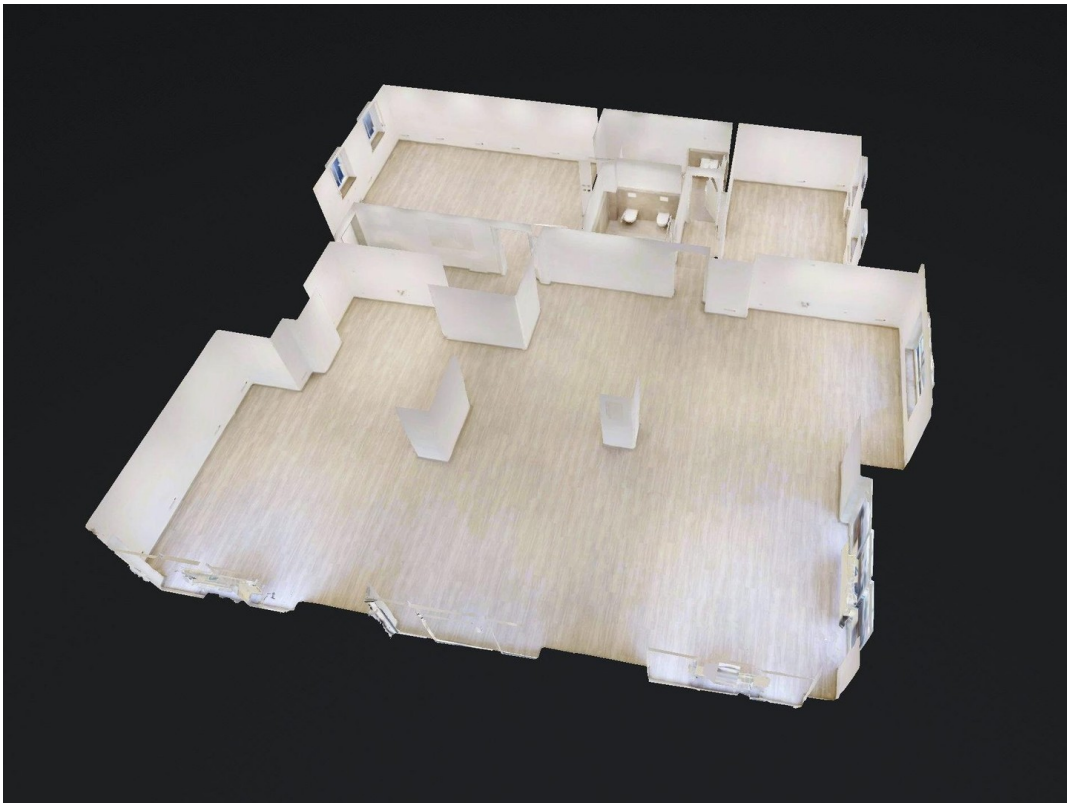


Büro 2

# Exposé - Galerie



Damen-WC



3D-Dollhouse

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



GROSS INTERNAL AREA  
FLOOR PLAN 223.6 m<sup>2</sup>  
TOTAL: 223.6 m<sup>2</sup>  
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

