

# Exposé

## Bürofläche in Vaterstetten

### Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, flexibel nutzbar und teilbar



Objekt-Nr. OM-409800

#### Bürofläche

Vermietung: **4.990 € + NK**

Ansprechpartner:  
H. G.

Baldhamer Straße 39  
85591 Vaterstetten  
Bayern  
Deutschland

Etagen	3	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Büro-/Praxisfläche	498,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	920 €	Gesamtfläche	511,57 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	15.000 €	Stellplätze	7
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	Neuwertig		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive und flexible Gewerbefläche – 498 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss + Toilettenanlage im Untergeschoss

In einem modernen, hochwertig ausgestatteten Gewerbebau mit eleganter Glasfassade bieten wir eine vielseitig nutzbare Gewerbefläche von 498 m<sup>2</sup> im barrierefreien Erdgeschoss an. Die Fläche eignet sich ideal als Büro, Praxis, Software- oder Produktionsfläche.

Highlights der Fläche:

- ✓ Flexible Nutzung: Möglichkeit zur Teilung der Fläche nach Bedarf
- ✓ Hohe Traglast: Massivdecken mit 5 kN/m<sup>2</sup> Nutzlast
- ✓ Optimales Raumklima: Raffstores als effektiver Sonnenschutz
- ✓ Parkmöglichkeiten: 7 Stellplätze direkt vor dem Gebäude sowie zusätzliche Stellplätze in der Tiefgarage

## Ausstattung

Moderne Ausstattung für maximale Flexibilität

Die Gewerbefläche überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung und einer modernen Architektur, die Funktionalität mit ansprechendem Design verbindet:

Glasfassade mit Raffstores: Die großzügige Glasfront sorgt für helle, freundliche Arbeitsräume, während die Raffstores einen effektiven Sonnenschutz bieten und für ein angenehmes Raumklima sorgen.

Massivdecken mit hoher Traglast: Die Nutzlast von 5 kN/m<sup>2</sup> ermöglicht vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Büro-, Praxis-, IT- oder Produktionsflächen.

Flexible Raumgestaltung: Die Fläche kann individuell aufgeteilt und an Ihre Bedürfnisse angepasst werden – perfekt für wachsende Unternehmen oder maßgeschneiderte Konzepte.

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Aufzug, Barrierefrei

## Sonstiges

- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten: Die Fläche kann flexibel an Ihre Anforderungen angepasst werden.
- Repräsentatives Umfeld: Modernes Gebäude mit hochwertiger Architektur und gepflegtem Erscheinungsbild.
- Angenehmes Arbeitsumfeld: Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre.
- Langfristige Mietoptionen: Möglichkeit einer langfristigen Anmietung mit Planungssicherheit.
- Attraktive Synergien: Gewerbeeinheiten im Gebäude bieten Vernetzungsmöglichkeiten mit Unternehmen aus den Bereichen IT, Ingenieurwesen und Gesundheitswesen.
- Sofort verfügbar: Die Fläche kann kurzfristig bezogen werden.

Gerne stehen wir für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung!

## **Lage**

Die Gewerbefläche befindet sich in Vaterstetten, einer wirtschaftsstarken und wachstumsorientierten Gemeinde östlich von München. Die Baldhamer Straße 39 liegt in einem attraktiven Gewerbegebiet, das sich durch eine hervorragende Infrastruktur und eine ideale Anbindung auszeichnet.

Verkehrsanbindung:

Autobahn: Schnelle Erreichbarkeit der A99 (Münchner Autobahnring) und der A94, die eine optimale Verbindung in alle Richtungen ermöglichen.

ÖPNV: Die S-Bahn-Station Baldham (S6) ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung nach München.

→ Flughafen: Der Flughafen München (MUC) ist in ca. 30 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Infrastruktur & Umgebung:

Einkaufsmöglichkeiten: In unmittelbarer Nähe befinden sich Supermärkte, Restaurants und weitere Dienstleister.

Wirtschaftsstarker Standort: Vaterstetten bietet eine dynamische Mischung aus Gewerbe, Handwerk und Technologieunternehmen.

Hoher Freizeitwert: Die Umgebung überzeugt mit grünen Erholungsflächen und einer hohen Lebensqualität.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Außenansicht mit Glasfassade



Eingangsbereich EG

# Exposé - Galerie



Gewerbeeinheit



aktuelle Raumauflteilung

# Exposé - Galerie



Gewerbeeinheit innen

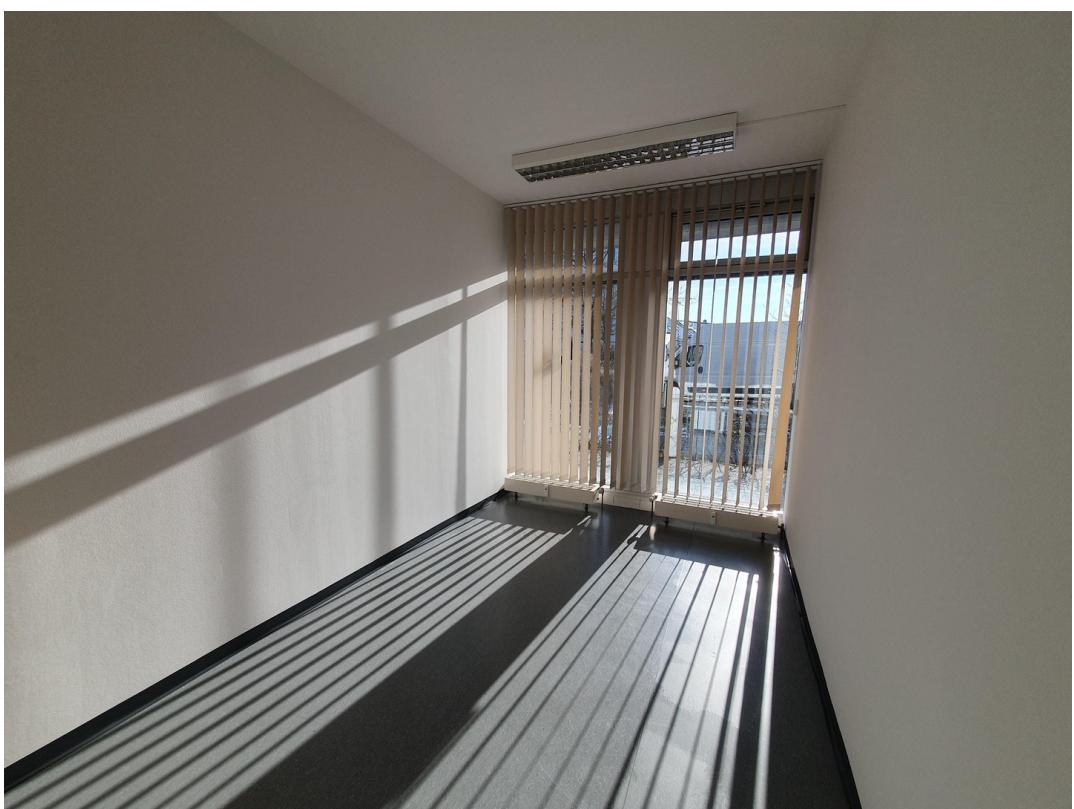


Gewerbeeinheit

# Exposé - Galerie



Aufenthaltsraum

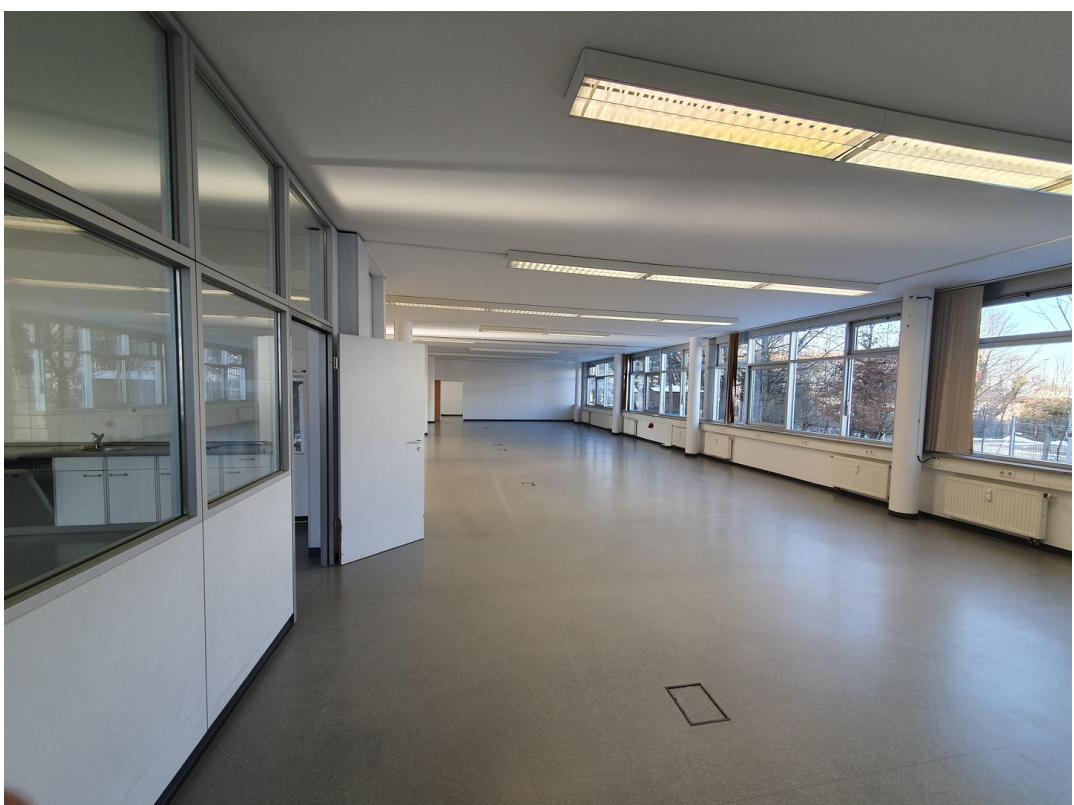


Fensterfläche

# Exposé - Galerie



Gewerbeeinheit



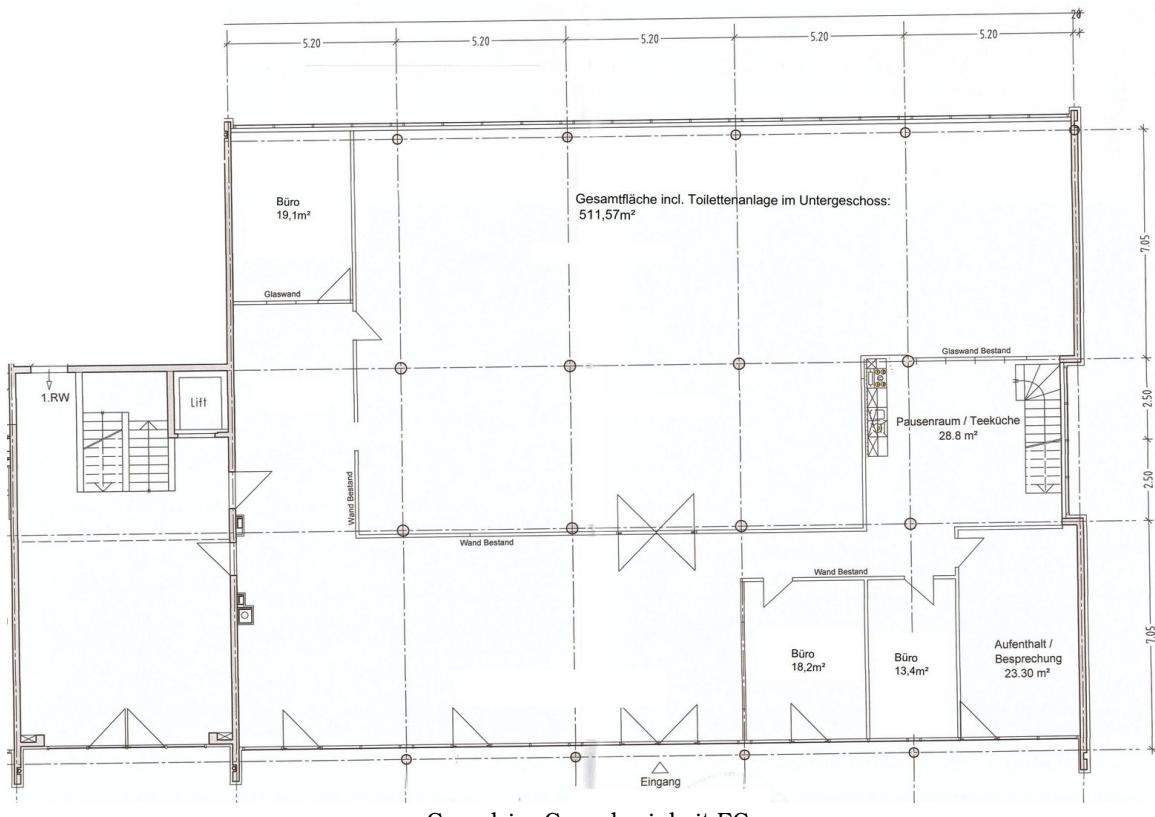
Gewerbeeinheit

# Exposé - Galerie

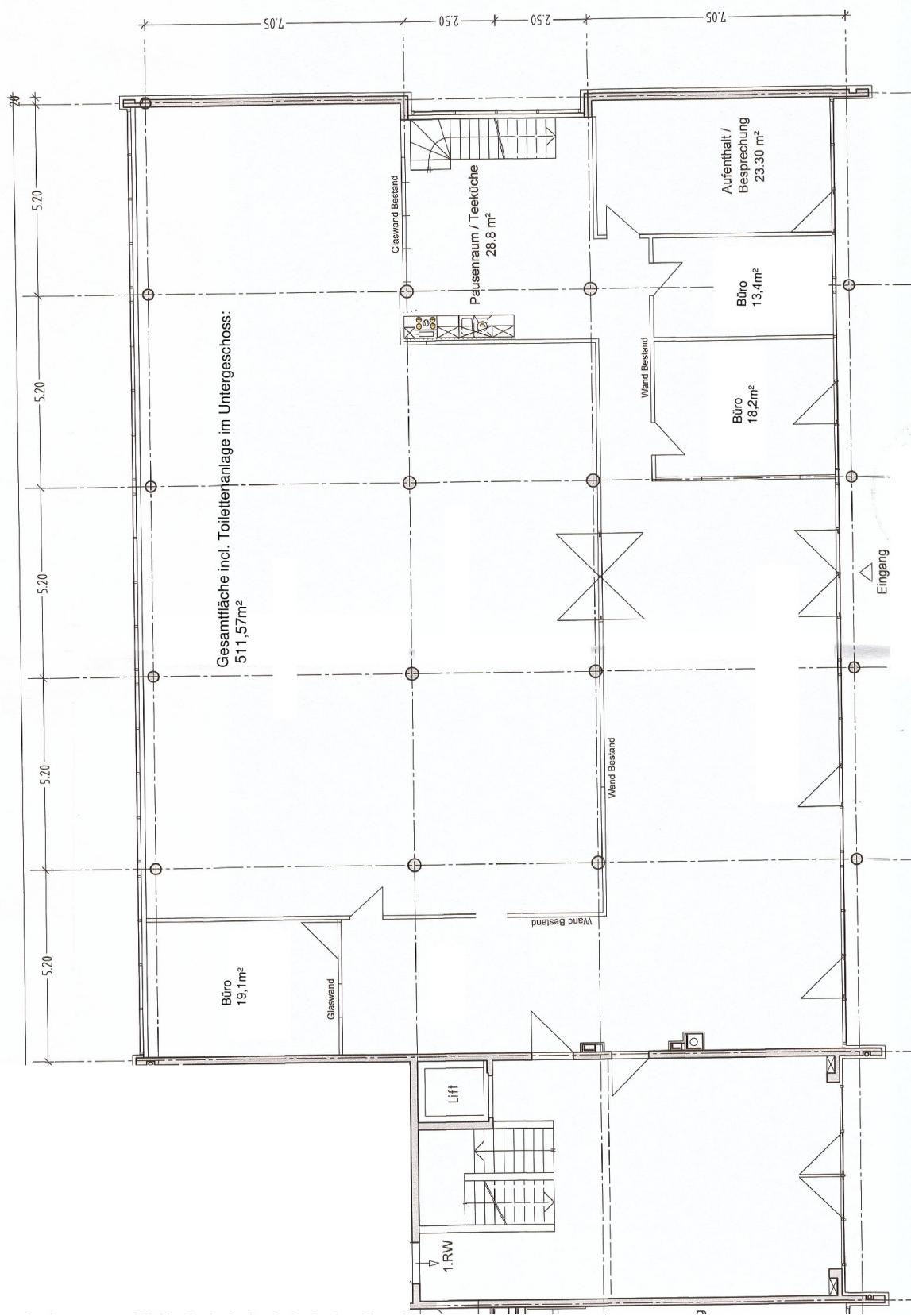


Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

Toilettenanlage Untergeschoss

