

# Exposé

## Praxis in Unterschleißheim

**Attraktive EG-Gewerbefläche (85 m<sup>2</sup>) – ideal für Beauty,  
Therapie und vielseitige Dienstleistungen**



Objekt-Nr. OM-411815

### Praxis

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:  
Stephan Schuster

Max-Planck-Straße 17  
85716 Unterschleißheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1992	Etage	Erdgeschoss
Etagen	3	Büro-/Praxisfläche	85,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	85,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	200 €	Garagen	1
Mietsicherheit	3.500 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

Die helle und gut geschnittene Gewerbefläche im Erdgeschoss umfasst ca. 85 m<sup>2</sup> und eignet sich ideal für Beauty-, Therapie-, Gesundheits- oder Dienstleistungskonzepte. Die Einheit verfügt über einen einladenden Vorraum mit Empfangstresen, zwei Behandlungs- bzw. Büroräume, ein WC sowie eine Teeküche.

Die Fläche wurde bisher als Beauty Salon genutzt; der aktuelle Mieter bietet auf Wunsch die Übernahme des bestehenden Konzepts inklusive Ausstattung, Kundenstamm, Social Media-Auftritt und hochwertigen Behandlungsgeräten an.

### Ausstattung & Highlights:

- Vorraum mit Empfangstresen, 2 Behandlungsräume, Küche und WC
- Glasfaseranschluss
- Photovoltaikanlage auf dem Dach – Mieter erhalten den erzeugten grünen Strom zu attraktiven Konditionen
- EG-Lage
- Flexibel nutzbar: Beauty, Therapie, Studio, Büro oder Dienstleistung

### Stellplätze:

Der Einheit sind ein Außenstellplatz und ein Tiefgaragenstellplatz zu je 70 € / Monat zugeordnet

### Verfügbarkeit:

Einzug ab 01.05.2026, bei Einigung mit den aktuellen Mietern auch früher möglich.

### Miete & Konditionen:

- Jahresindexierung: Mieterhöhung um 2,0% jährlich
- Weitere Details gern auf Anfrage

## Ausstattung

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

### Impressum:

Schuster Grund & Boden GmbH & Co. KG

Unterföhringer Str. 11

85716 Unterschleißheim

Handelsregister: HRA 67708

Amtsgericht München

UST-ID: DE 130260519

Vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin

Schuster Grund & Boden Betriebs GmbH

Unterföhringer Str. 11

85716 Unterschleißheim

Handelsregister: HRB 95356

Amtsgericht München

Geschäftsführer: Stephan Schuster und Markus Schuster

## **Lage**

Die Gewerbeeinheit befindet sich in der Max-Planck-Straße 17 in Unterschleißheim, einer der wirtschaftlich stärksten und begehrtesten Lagen im Münchner Norden. Das Umfeld ist geprägt von einem modernen Mix aus Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie Gesundheitsanbietern, wodurch ein lebendiges, gut besuchtes Gewerbeumfeld entsteht.

Durch die Nähe zu großen Arbeitgebern und Gewerbeparks profitiert der Standort von einer hohen Frequenz und einer kaufkräftigen Kundschaft. Die Infrastruktur ist hervorragend: S-Bahn-Anschluss (S1), Bushaltestellen sowie die Autobahnen A92 und A99 sind in wenigen Minuten erreichbar. Das Münchner Stadtzentrum ist in rund 20–25 Minuten erreichbar, der Flughafen in ca. 15 Minuten.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich Restaurants, Cafés, Supermärkte und weitere Nahversorger, die den Arbeits- und Kundenalltag optimal unterstützen.

Der Standort bietet damit eine ausgezeichnete Erreichbarkeit, ein professionelles Umfeld und ideale Voraussetzungen für Beauty-, Therapie-, Gesundheits- und Dienstleistungsangebote.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	59,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	88,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Ansicht Eingangsbereich rechts

# Exposé - Galerie



Behandlungsraum



Behandlungsraum

# Exposé - Galerie



Toilette

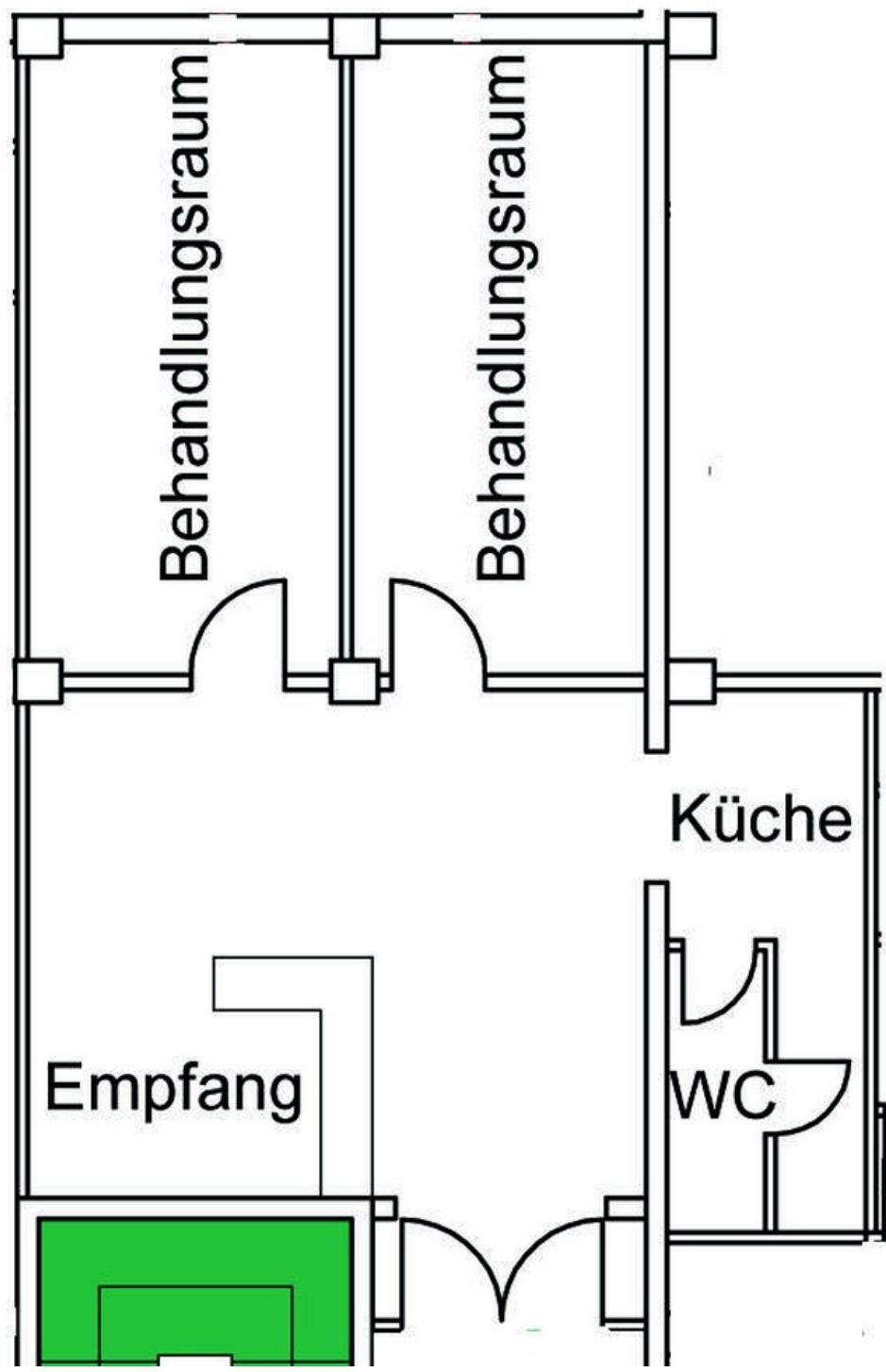


Einbauküche



Außenansicht Gebäude

# Exposé - Grundrisse



Grundriss