

# Exposé

## Bürofläche in Irschenberg

**Attraktive Bürofläche im Obergeschoß – hochwertige Holzständerbauweise**



Objekt-Nr. OM-413172

### Bürofläche

Verkauf: **220.000 €**

83737 Irschenberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2001	Etage	1. OG
Etagen	3	Büro-/Praxisfläche	60,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Holzpellets	Gesamtfläche	60,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Stellplätze	1
Zustand	gepflegt	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive Bürofläche im Obergeschoss – hochwertige Holzständerbauweise

Diese ansprechende Gewerbeeinheit befindet sich im Obergeschoss eines modernen Gebäudes in hochwertiger Holzständerbauweise (Baujahr 2001). Mit einer Gesamtfläche von ca. 59 m<sup>2</sup> bietet das Büro vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Dienstleister, Freiberufler oder kleine Unternehmen.

Die Räume überzeugen durch ihre helle und freundliche Atmosphäre sowie eine zeitgemäße Ausstattung. Ein Parkettboden und eine effiziente Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Raumklima – betrieben über eine nachhaltige Pellet-Zentralheizung. Hochwertige Holztreppen unterstreichen den architektonischen Stil des Gebäudes.

Eine praktische Einbauküche ist bereits vorhanden und ermöglicht eine komfortable Pausenversorgung direkt vor Ort. Ein Süd-Balkon ist im Bauplan vorgesehen, jedoch aktuell noch nicht realisiert – bietet aber zukünftiges Erweiterungspotenzial.

Zusätzlich sind der Gewerbeeinheit ein Stellplatz sowie ein Kelleranteil zugeordnet, was sowohl im Arbeitsalltag als auch für Lagerzwecke sehr praktisch ist.

## Ausstattung

Ausstattung im Überblick:

- ca. 59 m<sup>2</sup> Bürofläche im OG
- Hochwertige Holzständerbauweise (Bj. 2001)
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Pellet-Zentralheizung
- Einbauküche
- Stellplatz
- Kelleranteil mit Fußbodenheizung
- Balkon geplant (noch nicht umgesetzt)

Zusätzliches WC im EG

### Fußboden:

Parkett

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Buchbichl, einem angenehmen und ruhigen Ortsteil der Gemeinde Irschenberg im Landkreis Miesbach. Die Lage kombiniert auf ideale Weise Natur, Wohnkomfort und hervorragende Erreichbarkeit.

Der Standort liegt auf einer kleinen Anhöhe im bayerischen Alpenvorland und bietet ein grünes, familienfreundliches Wohnumfeld mit viel Sonne und einem hohen Freizeitwert. Zahlreiche Wander- und Radwege, Langlaufloipen sowie die nahegelegenen Seen- und Alpenregionen laden zu Sport und Erholung ein.

Trotz der ländlichen Idylle profitieren Sie von kurzen Wegen:

- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in Irschenberg und den umliegenden Gemeinden.
- Über die A8 erreichen Sie Rosenheim, Bad Aibling, Holzkirchen Salzburg sowie Alpenregionen wie Tegernsee und Chiemgau in kurzer Zeit, nach München sind es rund 30 Autominuten – ideal für Pendler.
- Busverbindungen sorgen zusätzlich für eine gute regionale Anbindung.

Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einer harmonischen Dorfgemeinschaft. Wer Ruhe, Naturverbundenheit und gleichzeitig eine schnelle Anbindung an die Stadt sucht, wird diese Lage lieben.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	17,62 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss