

Exposé

Bürofläche in Irschenberg

Ideale Kombi: Wohnen & Arbeiten im OG eines Wohn- und Geschäftshauses



Objekt-Nr. OM-413177

Bürofläche

Verkauf: **160.000 €**

83737 Irschenberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2001	Etage	1. OG
Etagen	3	Büro-/Praxisfläche	35,00 m ²
Energieträger	Holzpellets	Gesamtfläche	35,00 m ²
Übernahme	sofort	Stellplätze	1
Zustand	gepflegt	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ideale Kombi: Wohnen & Arbeiten im OG eines Wohn- und Geschäftshauses

Diese vielseitige Einheit innerhalb eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses bietet die perfekte Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Das Objekt richtet sich daher explizit an kleine Unternehmen. Die Gesamtfläche liegt bei ca. 35 m² und kann ggf. auf ca. 60 m² erweitert werden.

Der Raum überzeugt mit attraktiver Ausstattung: Parkettboden und eine angenehme Fußbodenheizung sorgen für ein modernes und komfortables Raumgefühl. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Pellet-Zentralheizung. Die hochwertige Holztreppe fügt sich harmonisch in das stilvolle Gesamtbild ein.

Eine praktische Einbauküche ist bereits vorhanden und erleichtert den Arbeits- oder Wohnalltag. Ein Süd-Balkon ist im Bauplan eingetragen und kann jederzeit umgesetzt werden.

Ein Stellplatz sowie ein zugeordneter Kelleranteil ergänzen das Angebot.

Ausstattung

Ausstattung im Überblick:

- Flexibel nutzbare Fläche: ab 35 m²
- Kombinierte Nutzung: Wohnen & Arbeiten im OG
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Pellet-Zentralheizung
- Einbauküche
- Hochwertige Holztreppe
- 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.

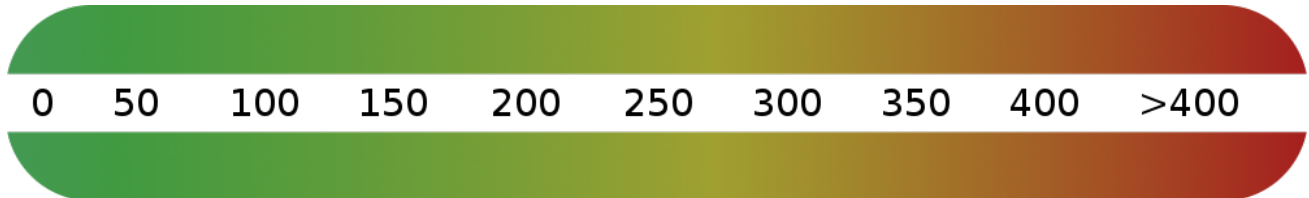
Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einer harmonischen Dorfgemeinschaft. Wer Ruhe, Naturverbundenheit und gleichzeitig eine schnelle Anbindung an die Stadt sucht, wird diese Lage lieben.

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/(m²a)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Obergeschoss