

Exposé

Bürofläche in Unterföhring

Bürofläche direkt an der S-Bahn



Objekt-Nr. OM-414668

Bürofläche

Vermietung: **4.800 € + NK**

Ansprechpartner:
Christian Rolle

Bahnhofstr. 18
85774 Unterföhring
Bayern
Deutschland

Baujahr	1989	Zustand	renoviert
Etagen	3	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Büro- /Praxisfläche	370,00 m²
Summe Nebenkosten	900 €	Gesamtfläche	370,00 m²
Mietsicherheit	17.100 €	Garagen	4
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer gepflegten und etablierten Büroanlage in Unterföhring wird diese funktionale Büroeinheit zur Vermietung angeboten. Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss und überzeugt insbesondere durch ihre unmittelbare Nähe zur S-Bahn sowie die hierdurch gewährleistete hervorragende Verkehrsanbindung.

Die Bürofläche umfasst insgesamt fünf großzügig geschnittene Büroräume und bietet damit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche organisatorische Anforderungen. Ergänzend stehen eine separate Küche sowie ein abgeschlossener Serverraum zur Verfügung. Sanitäre Einrichtungen sind innerhalb der Anlage vorhanden.

Ein besonderer Mehrwert der Einheit ist der direkte Zugang zum begrünten Innenhof sowie zum Gartenbereich, der sowohl als Aufenthaltsfläche als auch für informelle Besprechungen genutzt werden kann.

Das Gebäude wurde im Jahr 1987 errichtet und befindet sich in einem ordentlichen und gepflegten Zustand. Tiefgaragenstellplätze können bei Bedarf zusätzlich angemietet werden.

Die Lage unmittelbar an der S-Bahn macht diese Büroeinheit besonders attraktiv für Unternehmen, die Wert auf eine ausgezeichnete Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Geschäftspartner legen.

Ausstattung

Die Büroeinheit verfügt über großzügige Fensterfronten, die für eine sehr gute Belichtung der Räume sorgen und ein helles, einladendes Arbeitsambiente schaffen.

Eine funktionale Küchenzeile ist vorhanden und ermöglicht eine komfortable Nutzung im Büroalltag.

Der Bodenbelag besteht aus einem raucheiche PVC-Boden, der sowohl optisch ansprechend als auch pflegeleicht ist. Eine vorhandene EDV- und Netzwerkverkabelung ermöglicht einen kurzfristigen und reibungslosen Bezug der Büroflächen.

Individuelle Umbauten oder Anpassungen der Raumaufteilung können – nach Abstimmung – bedarfsgerecht realisiert werden, um die Fläche optimal an die jeweiligen Anforderungen des Mieters anzupassen.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

GG Hinterberger-Rolle GbR

Karl-Rolle-Str. 43

84307 Eggenfelden

Tel. +49 (0)8721-96 92 11

Fax. +49 (0)8721-96 92 22

Vertreten durch die einzelvertretungsberechtigten Gesellschafter:

Christian Rolle

Dr. Christina Großer

Mobil: Christian Rolle +49 (0)179-7978112

Lage

Die Büroeinheit befindet sich in ausgezeichneter Lage in der Bahnhofstraße 18 in Unterföhring, unmittelbar neben dem S-Bahnhof Unterföhring. Die S-Bahn ist in wenigen Schritten erreichbar und gewährleistet eine schnelle und komfortable Anbindung an die Münchner Innenstadt sowie an den Flughafen München. Der Standort ist damit sowohl für Mitarbeiter als auch für Geschäftspartner optimal erreichbar.

Unterföhring zählt zu den etablierten und überregional bekannten Medien- und Wirtschaftsstandorten im Münchner Norden. Zahlreiche nationale und internationale Unternehmen aus den Bereichen Medien, Rundfunk, Kommunikation, IT und Dienstleistungen haben sich hier angesiedelt. Die Umgebung ist entsprechend geprägt von einer professionellen Infrastruktur und einem wirtschaftlich dynamischen Umfeld.

Ein wesentlicher Standortvorteil ist der im interkommunalen Vergleich niedrige Gewerbesteuerhebesatz der Gemeinde Unterföhring, der derzeit bei ****295 %**** liegt. Dies trägt maßgeblich zur Attraktivität des Standorts für unternehmerische Tätigkeiten bei und stellt insbesondere für ertragsstarke Unternehmen einen relevanten wirtschaftlichen Vorteil dar.

Die verkehrliche Anbindung ist auch für den Individualverkehr hervorragend. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A9 und A99 bestehen schnelle Verbindungen in alle Richtungen. Der Flughafen München ist in kurzer Fahrzeit erreichbar. Gastronomieangebote, Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Die Kombination aus erstklassiger ÖPNV-Anbindung, etabliertem Medienstandort und günstigen steuerlichen Rahmenbedingungen macht diesen Standort besonders attraktiv für Unternehmen mit langfristiger Perspektive.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	28,00 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	74,60 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



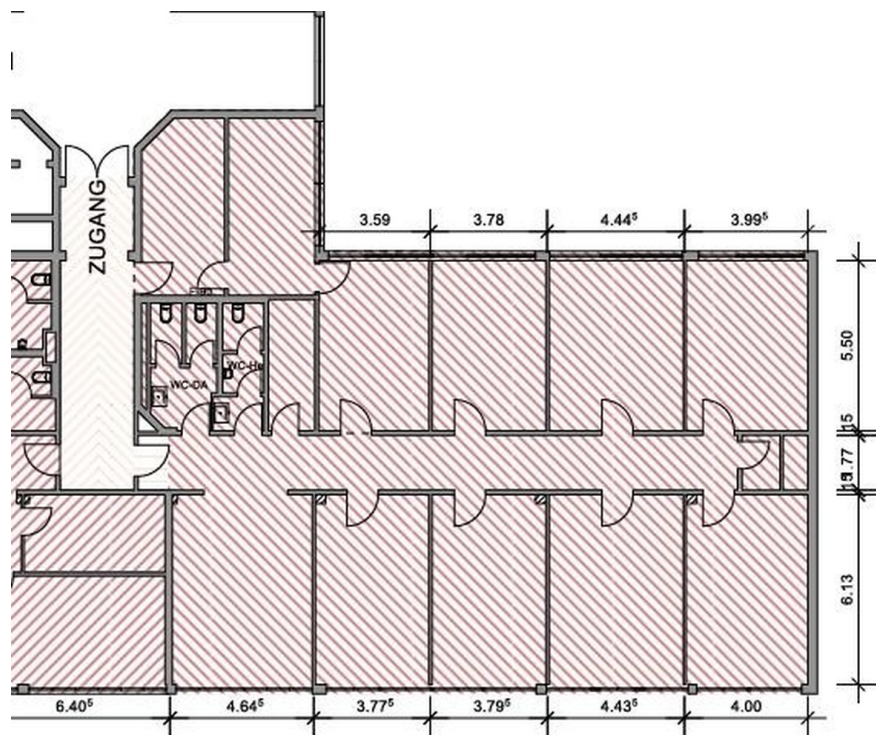
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss