

# Exposé

## Halle in Valley

### Gewerbefläche Halle Büro Lager Produktion



Objekt-Nr. OM-420742

#### Halle

Vermietung: **5.900 € + NK**

Ansprechpartner:  
Jasmin Keck

83626 Valley  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahmedatum	01.05.2026
Grundstücksfläche	1.363,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	560,00 m²
Nebenkosten	325 €	Lager-/Prod.fläches	488,00 m²
Mietsicherheit	17.700 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Geeignet für Lager, Logistik, Handwerk, leichte Produktion, Showroom -- ca. 560 m<sup>2</sup> moderne Gewerbefläche, BJ 2020

- Erdgeschoss, ebenerdiger Zugang
- Aufteilung: ca. 260 m<sup>2</sup> Halle mit 8,50 m Deckenhöhe und Lichtkuppel / Restfläche mit ca. 3,50 m Deckenhöhe /
- 72 m<sup>2</sup> Büro / Showroom mit Schaufenster / 16 m<sup>2</sup> Küche / 8 m<sup>2</sup> Sanitär
- Abgeflügelter Betonboden, Staplerbelastung bis ca. 1,0 t/m<sup>2</sup>
- Fußbodenheizung in allen Bereichen
- Zusätzlich Kaminofen im Lager
- Großes Sektionaltor Süd, weiteres Tor Ost
- LKW-taugliche Zufahrt
- Starkstromanschluss vorhanden
- Glasfaseranschluss, Vollständige LAN-Verkabelung
- Elektrische Jalousien im Büro
- 8 Stellplätze separat anmietbar

Zur Vermietung steht eine neuwertige und vielseitig nutzbare Gewerbefläche von ca. 560 qm in einer modernen Gewerbehalle in 83626 Oberlaindern.

Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss und ist ebenerdig zugänglich. Sie gliedert sich in 72 m<sup>2</sup> Büro- bzw. Showroom-, Ausstellungsfläche, 16 m<sup>2</sup> Küche und 8 m<sup>2</sup> Sanitärraum.

Derzeit wird es als Lager genutzt. Im westlichen Hallenbereich (ca. 260 m<sup>2</sup>) beträgt die Deckenhöhe ca. 8,50 m und bietet dank einer Lichtkuppel eine sehr gute natürliche Belichtung. Der östliche Bereich verfügt über eine Deckenhöhe von ca. 3,50 m. Der Boden besteht aus abgeflügelter Beton und ist für eine Belastung mit Staplern bis ca. 1,0 t/m<sup>2</sup> ausgelegt. Für eine komfortable Anlieferung stehen ein großes Sektionaltor auf der Südseite sowie ein weiteres Tor auf der Ostseite zur Verfügung. Die Zufahrt ist LKW-tauglich. Das gesamte Objekt verfügt in allen Bereichen über Fußbodenheizung. Der Fußboden ist ein abgeflügelter Beton-Boden. Im Lager ist zusätzlich ein Kaminofen installiert. Ein Starkstrom-Anschluss ist vorhanden. Die Halle ist mit einem Glasfaser-Anschluss und LAN-Verkabelung ausgestattet.

Das großzügige Büro- und Showroombereich ist mit Schaufenstern ausgestattet. Elektrische Jalousien schützen im Sommer vor Hitze. Fliesen auf dem Fußboden erleichtern die Pflege des Raums. Auf dem Gelände stehen insgesamt 8 Stellplätze zur Verfügung, die separat angemietet werden können.

Die Höhe der Nebenkosten ist noch nicht festgelegt, da es davon abhängt welche Anforderungen an die Nutzung der Gewerbefläche gestellt werden.

## Ausstattung

Die Immobilie eignet sich ideal für Nutzung als Lager, Logistik, Handwerk, leichte Produktion oder Ausstellung/Showroom (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen).

Verfügbarkeit: ab Mai 2026

Mietpreis: 5.900 EUR monatlich zzgl. Nebenkosten und MwSt.

Die Höhe der Nebenkosten ist nutzungsabhängig und wird individuell festgelegt.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Einbauküche, Kamin

**Lage**

Die Halle befindet sich im Gewerbegebiet Oberlaindern.

Dies ist in unmittelbarer Nähe zur Autobahnanschlussstelle A8 / Holzkirchen. Nur wenige Minuten und Sie sind in Richtung Salzburg oder München unterwegs.

Eine Haltestelle des regionalen Busses ist fußläufig erreichbar.

**Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

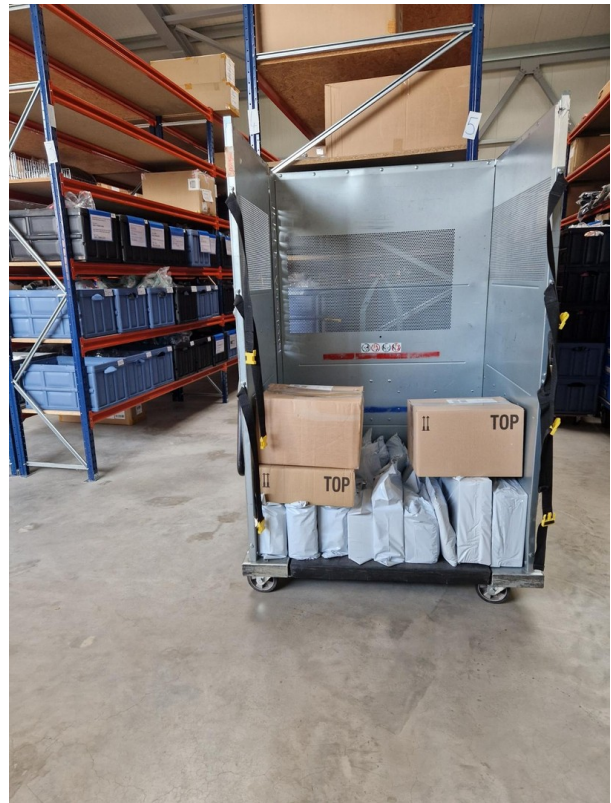
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	0,80 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	83,10 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

