

# Exposé

## Bürofläche in Gilching

**TOP Büro 105m<sup>2</sup> S/W, hell, Raumh.2,85m, FB-Heiz.  
+ökologisch isoliert, gr. Balkon, Bad, Auzug**



Objekt-Nr. OM-421283

### Bürofläche

Vermietung: **1.695 € + NK**

Ansprechpartner:  
Günter Revilak

82205 Gilching  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	158 €	Büro-/Praxisfläche	105,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	140 €	Gesamtfläche	105,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	298 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	5.979 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Traum-Büros in TOP Lage :

---

Komplett saniertes und ökologisch isoliertes Bürogebäude mit 9 Einheiten.

- Wohlfühlcharakter aufgrund des optimalen Raumklimas:

(Außenwände ökologisch isoliert, Wandstärke 51cm

(10cm Multipor, 36,5 cm Hohlziegelwand, 5cm Isolierputz), optimaler geht es nicht!

im Sommer kühl, im Winter alle Wände gleich warm, (geringe Heizkosten)

- sehr, sehr helle und hohe Räume (Raumhöhe ca. 2,85m),

- sehr gepflegte und schöne, grüne Umgebung, (gegenüber Wohnbebauung)

- großer Balkon (Südterrasse, ca. 9,25m x 1,75m)

- großer Aufzug und großzügiges Treppenhaus

- barrierefreier Zugang,

- gehobene ruhige Mieterstruktur (Steuerberater, Beauty Studio, Hausverwaltung usw.)

- genügend kostenfreie Parkplätze direkt vor dem Haus

## Ausstattung

Komplettsanierung auf wesentlich über Neubaustandard

---

(Auch als Kanzei oder Bürogemeinschaft geeignet, 1 Voll-Bad+2 Toiletten )

-TOP moderne Büroeinheiten, (hier macht arbeiten richtig Spass)

- bestmögliche, ökologische Isolierung (KEINE Klimaanlage notwendig)

- großzügige Raumhöhe ca. 2,85m

- Fußbodenheizung mit niedrigen Vorlauftemperaturen

- Jede Einheit mit neuen Komplettbad, 2ter Toilette, (jeweils mit Fenster)

- Design Türen und Design Glastüren

- Büros schöner Boden in Holzoptik

- Flur passender Fliesenboden

- elektrische Rollo, Steuerung über App.

- alle Räume mit FB-Heizung ebenfalls Steuerung über App.

- großer Südbalkon (ca. Länge 9,25m, Breite 1,75m)

### Fußboden:

Laminat

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## **Sonstiges**

weitere Mietfläche: 2ter Stock 115m2 (4-6 sehr helle Räume)

---

Nähere Angaben: Einfach anrufen unter: 0160-4405481

## **Lage**

TOP Lage am Anfang des Gewerbegebietes (gegenüber Wohnbebauung)

---

- gut sichtbar, Eckgrundstück mit großzügigen Abstand zu anderen Gebäuden
- kostenlose Parkplätze direkt gegenüber (nur eine Straßenseite bebaut)
- Vollsortimenter, Getränkemarkt, Drogeriemarkt, Bäcker, Baumarkt um die Ecke
- ebenso mehrere gastronomischen Betriebe
- sehr grüne und ruhige Umgebung

GILCHING hat ca. 20.000 Einwohner und alle Schultypen

- sehr hoher Freizeitwert (5 Seen in ca. 1/4 Std. mit Auto, weitgehend Stau frei erreichbar)
- viele Freizeitmöglichkeiten (einschließlich Kletterhalle)
- optimale Verkehrsanbindung durch Autobahn A8 (München-Lindau)
- nur 2 Km zum Privatflughafen (Oberpfaffenhofen)
- S-Bahn S8, Direktverbindung zum Flughafen München

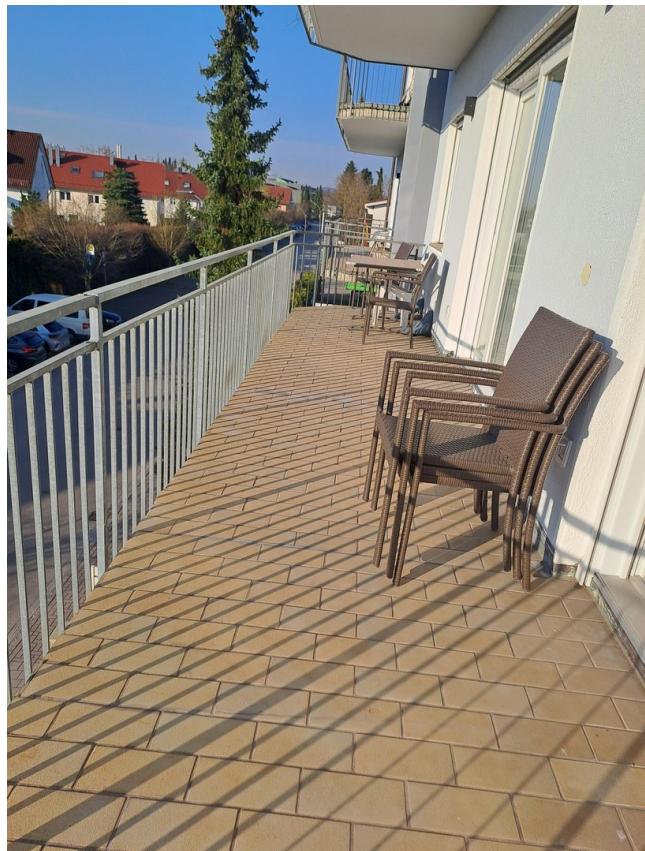
## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	31,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	34,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Großer Terrassenbalkon

# Exposé - Galerie



großes helles Büro



Büroraum mit Einbauschranken



moderne Glastüre

# Exposé - Galerie



Toilette mit Fenster