

Exposé

Bürofläche in Zorneding, Ortsteil Pöring

**1-und/oder 2-Zimmer-Gewerbeeinheiten mit großer
Terrasse (Neubau 2022, A+, kein Gas, kein Öl)**



Objekt-Nr. OM-446408

Bürofläche

Vermietung: **880 € + NK**

Ansprechpartner:
H. G.

Georg-Huber-Str. 12
85604 Zorneding, Ortsteil Pöring
Bayern
Deutschland

Baujahr	2022	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Etage	Keller
Energieträger	Strom	Büro-/Praxisfläche	29,93 m ²
Summe Nebenkosten	100 €	Gesamtfläche	44,84 m ²
Mietsicherheit	2.640 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hinweis: Vermietung ausschließlich an Gewerbetreibende mit ausweisbarer Umsatzsteuer möglich.

Es sind aktuell 2 Gewerbeeinheiten frei, die auch gut zusammen genommen werden können.

1-Zimmer Gewerbeeinheit (44,84m²) mit sehr schöner Einbauküche, großer Südterrasse, vollwertigem Badezimmer (Dusche, WC, Waschtisch), Abstellraum und Flur kostet 880,00 € + 100,00 € NK + 19% MwSt.

2-Zimmer-Gewerbeeinheit (50,76m²) mit großer Südterrasse, vollwertigem Badezimmer (Dusche, WC, Waschtisch), Abstellraum und Flur kostet 940,00 € + 120,00 € NK + 19% MwSt.

Beide zusammen 1.800,00 € netto.

Moderne und helle Gewerbeeinheit im Souterrain eines hochwertigen Neubaus (2022) in Zorneding. Die ca. 44,84 m² große Fläche eignet sich ideal als Büro, Studio oder Praxis. Bodentiefe Fenster zur Südseite sowie eine eigene Südterrasse sorgen für eine freundliche Arbeitsatmosphäre. Auch gelegentliche Übernachtungen sind möglich.

Das Gebäude überzeugt durch energieeffiziente Ziegelbauweise (A+), moderne Luftwärmepumpe (kein Öl/Gas) sowie dreifach verglaste Fenster.

Ausstattung: Duschbad, voll ausgestattete Einbauküche (1-Raum-Gewerbeeinheit), repräsentatives Treppenhaus.

Gute Infrastruktur fußläufig erreichbar. S-Bahn (S4/S6) ca. 8 Gehminuten, A99 in ca. 5 Minuten erreichbar.

Ausstattung

Sehr helle Gewerbeeinheit mit bodentiefen Fenstern und Zugang zur Südterrasse.

Moderne Einbauküche (inkl. Backofen, Herd, Geschirrspüler etc.) sowie Badezimmer mit Fenster und bodengleicher Dusche.

Weitere Highlights:

Glasfaseranschluss im Haus, Multimediodosen vorhanden

Elektrischer Sonnenschutz (Raffstores)

3-fach verglaste Schallschutzfenster

Fußbodenheizung in allen Räumen

Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung

Hochwertiger Vinylboden, Fliesen im Bad

Innentüren in weiß (seidenmatt)

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Duschbad

Sonstiges

Keine Makler

Vermietung nur an Gewerbetreibenden mit ausweisbarer Umsatzsteuer möglich.

Angegeben im Exposé sind Nettopreise, d.h. 19% MwSt. werden addiert.

Lage

Mischgebiet am Rand des Gewerbegebiets Zorneding West mit sehr guter Infrastruktur (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen). S-Bahn (S4/S6) in 5–8 Gehminuten, A99 in ca. 5 Minuten erreichbar. München Innenstadt und Flughafen jeweils ca. 25 Minuten entfernt. Naherholung in direkter Umgebung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	35,00 kWh/(m ² a)
Endenergiebedarf Wärme	17,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



1-Zimmer-Einheit mit Küche

Exposé - Galerie



1-Zimmer-Gewerbeeinheit



Bodenbelag



Blick auf Terrasse

Exposé - Galerie



Südterrasse



Badezimmer



Exposé - Galerie



Bodenbündige Dusche



Abstellraum

Exposé - Galerie



2. Zimmer Gewerbeeinheit 2



großer Raum 2-Zi-Einheit



großer Raum 2-Zi-Einheit

Exposé - Galerie



2-Zi-Einheit, Küchenanschlüsse



Abstellraum 2-Zi-Einheit



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Georg-Huber-Str. 12



Blick von Westen

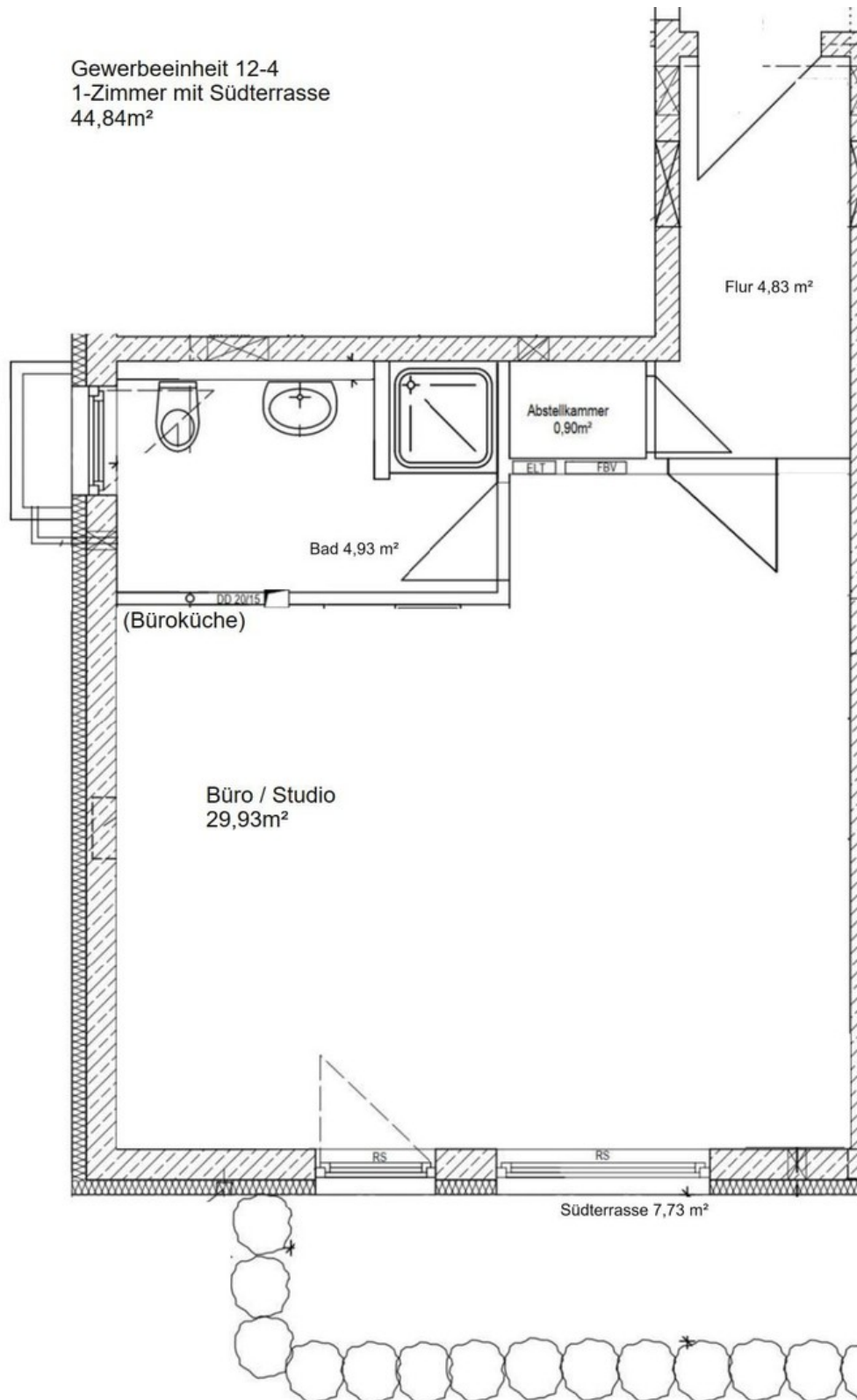
Exposé - Galerie



Sonnenuntergang

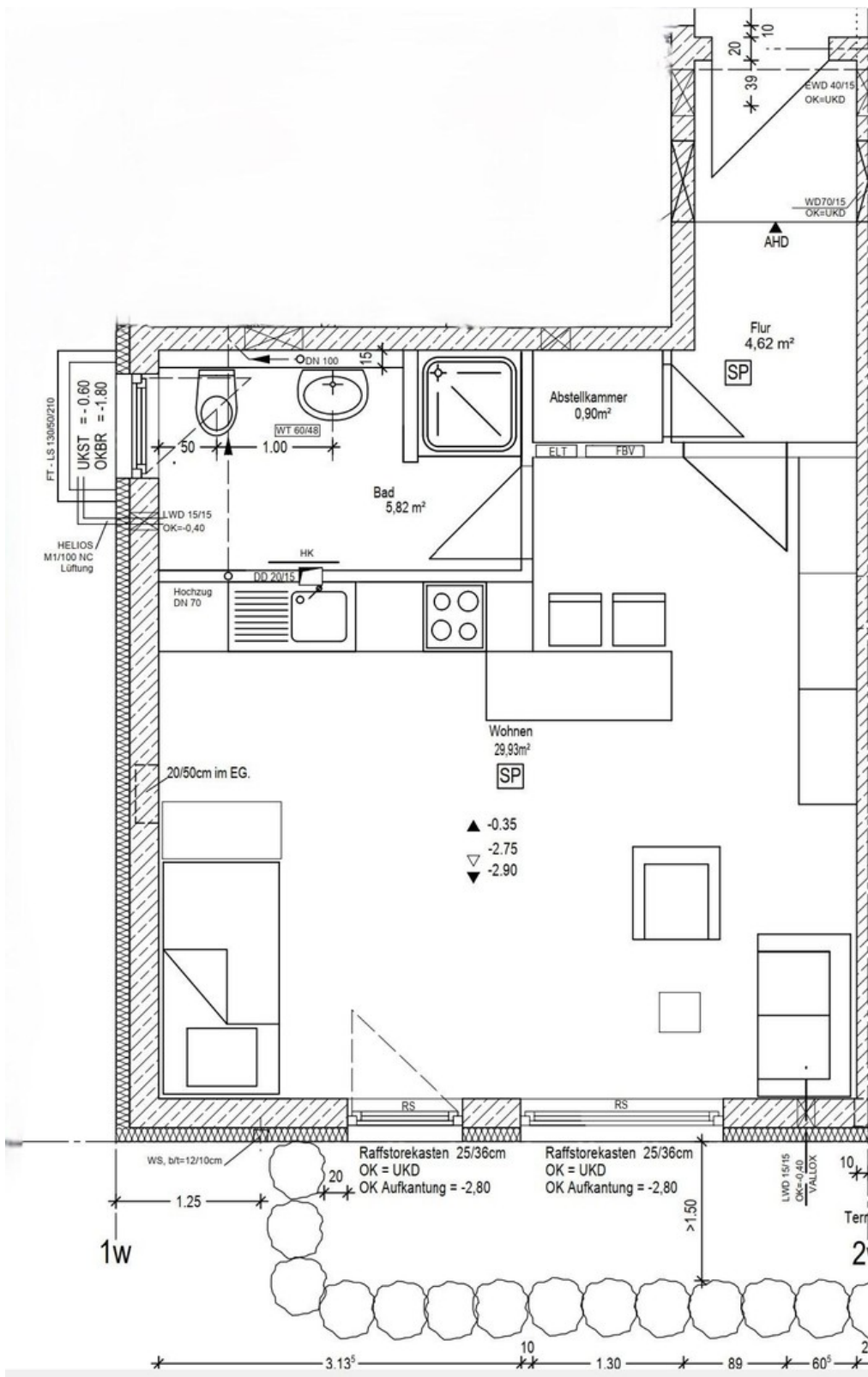
Exposé - Grundrisse

Gewerbeinheit 12-4
1-Zimmer mit Südterrasse
44,84m²



Grundriss 12-4

Exposé - Grundrisse

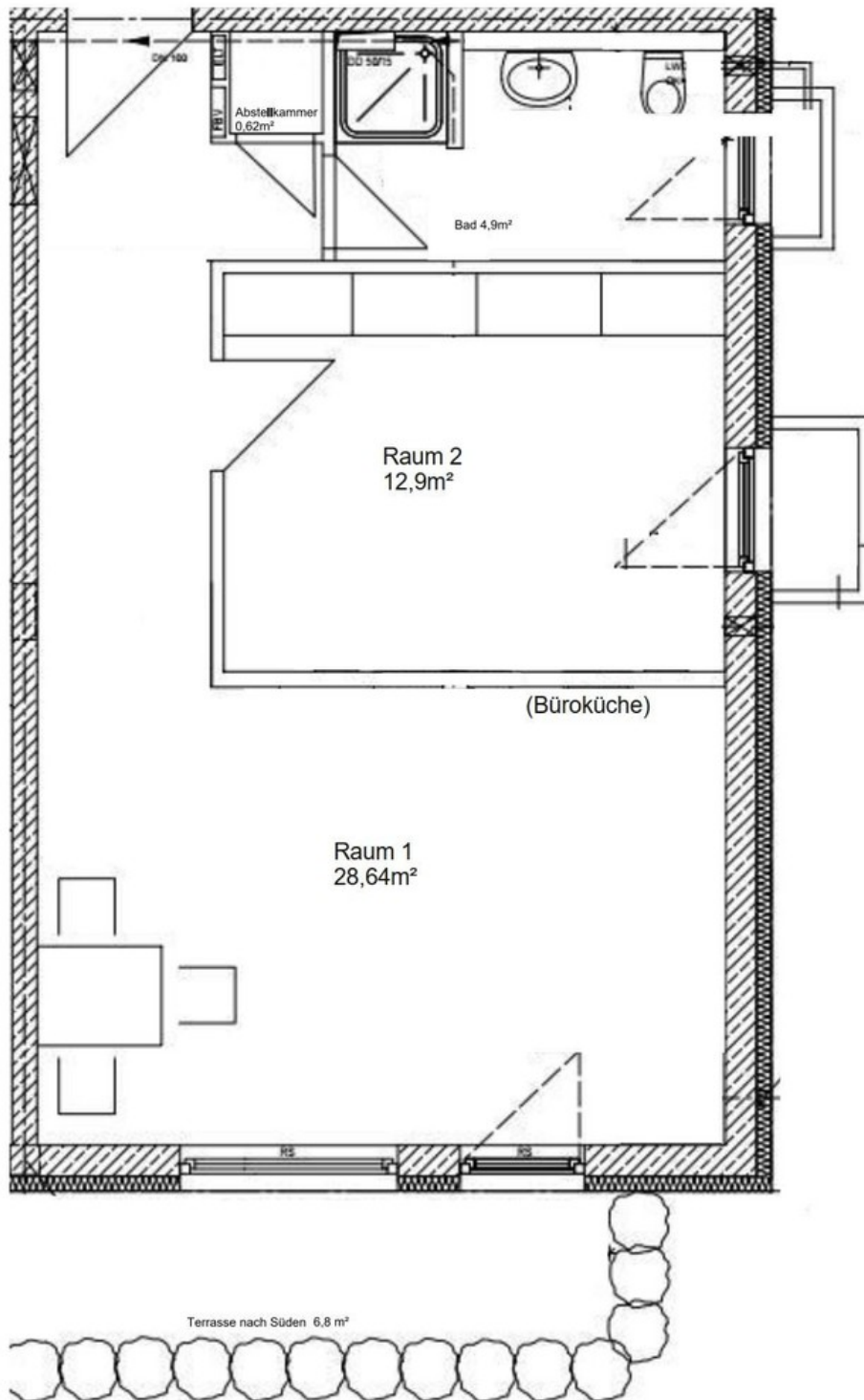


Grundriss mit Beispielmöbeln

Exposé - Grundrisse

Gewerbebeeinheit 12-5 mit großer Südterrasse

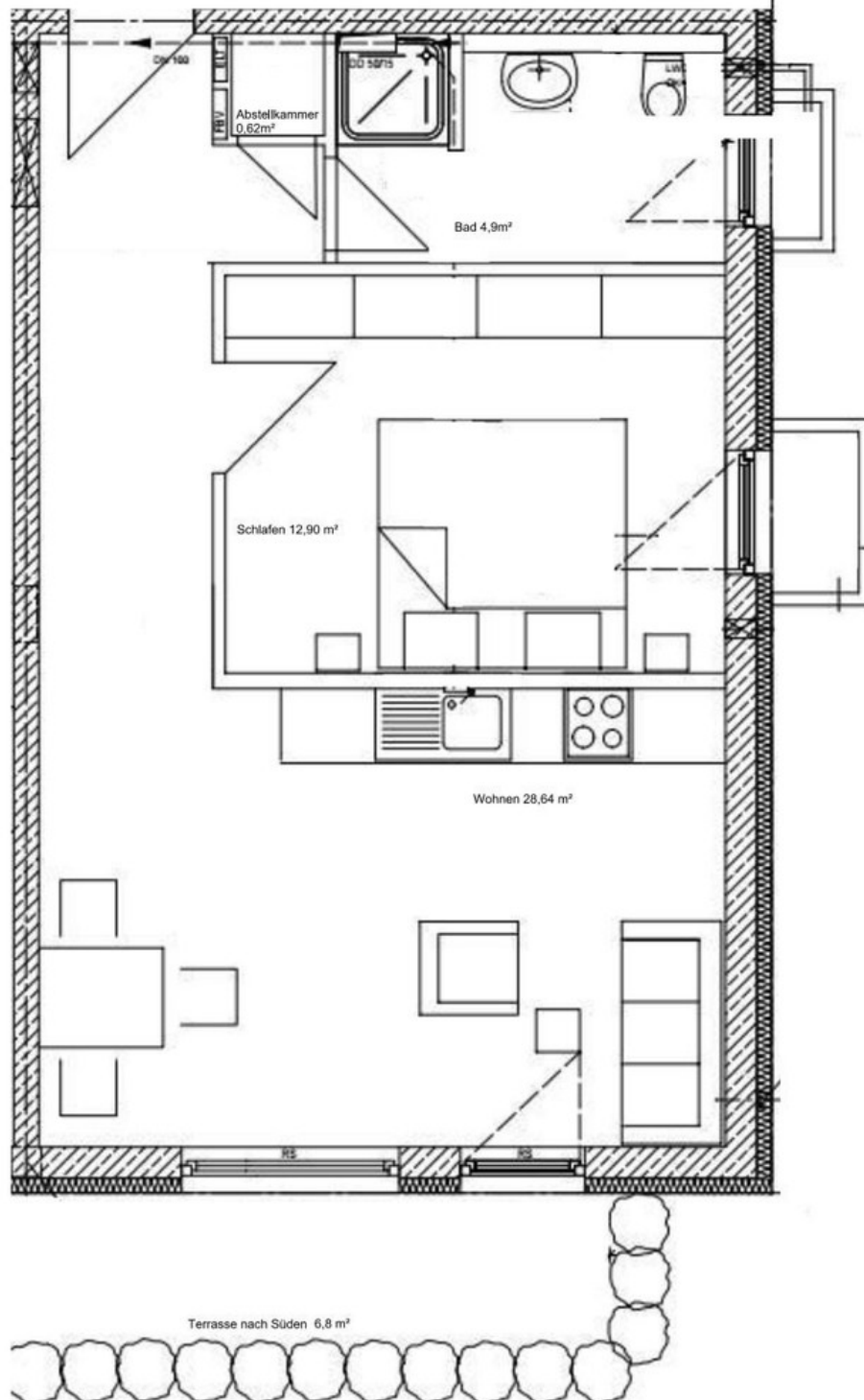
50,76m²



Grundriss 12-5 (2 Zimmer)

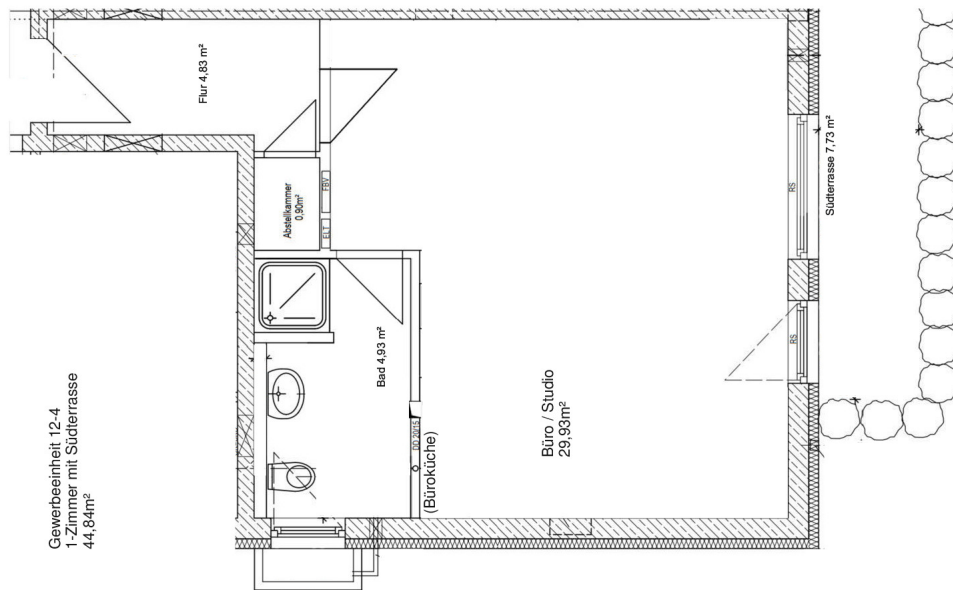
Exposé - Grundrisse

2-Zimmer-Wohnung Nr. 4, Souterrain 50,76 m²

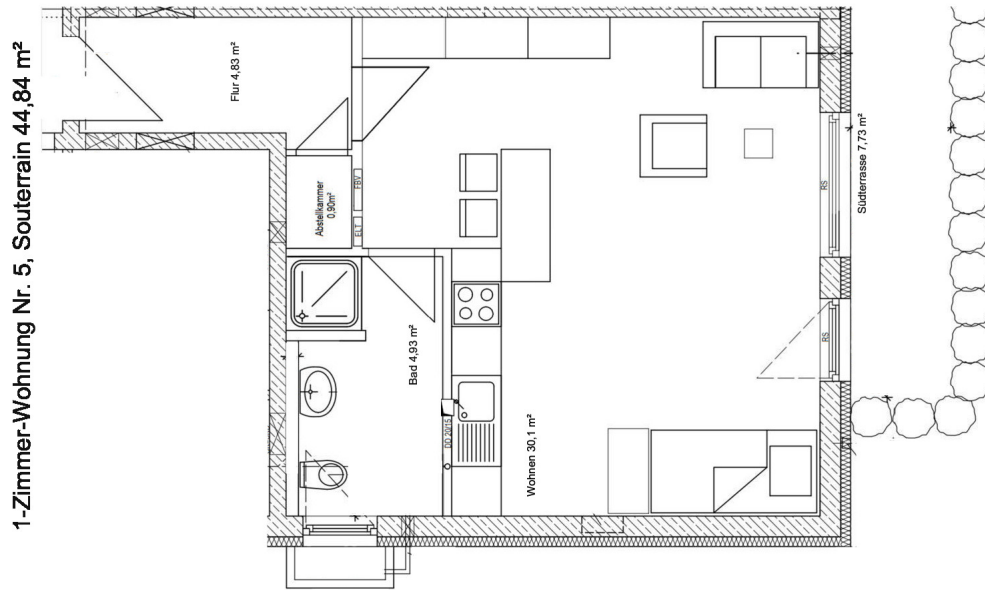


Grundriss mit Beispielmöbeln

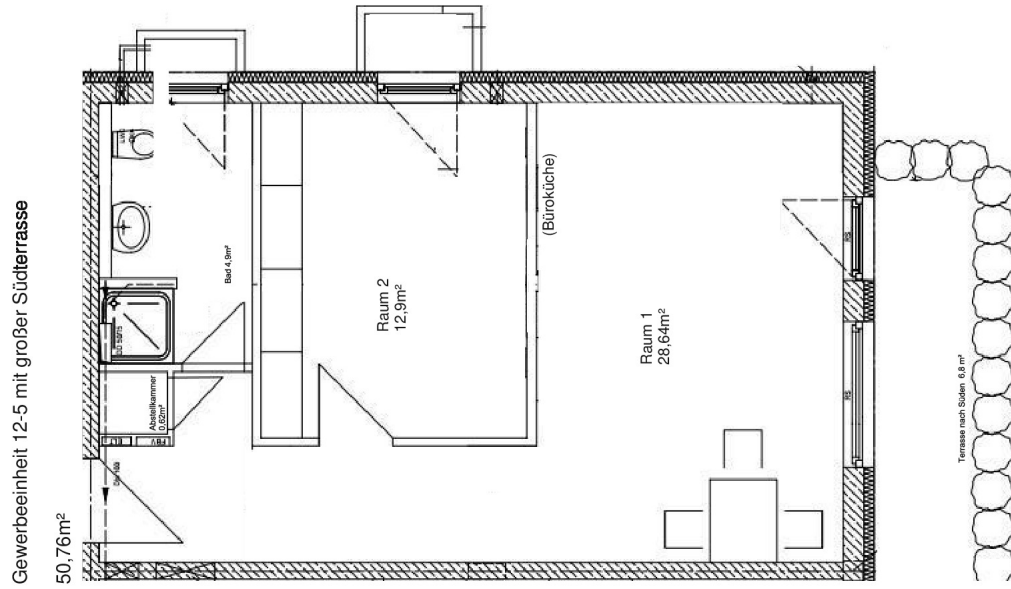
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

