

# 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-460225

### 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 <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	100 €	Gesamtfläche	44,84 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	2.640 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hinweis: Vermietung ausschließlich an Gewerbetreibende mit ausweisbarer Umsatzsteuer (derzeit 19 %) möglich.

Aktuell stehen zwei Gewerbeeinheiten zur Verfügung, die bei Bedarf auch ideal gemeinsam angemietet werden können.

Gewerbeeinheit 1

1-Zimmer-Gewerbeeinheit | ca. 44,84 m<sup>2</sup>

Mit hochwertiger Einbauküche, großer Südterrasse, vollwertigem Badezimmer (Dusche, WC, Waschtisch), Abstellraum und Flur.

Miete:

880,00 € netto zzgl. 100,00 € Nebenkosten zzgl. 19 % MwSt. = 1.166,20 € brutto

Gewerbeeinheit 2

2-Zimmer-Gewerbeeinheit | ca. 50,76 m<sup>2</sup>

Mit großer Südterrasse, vollwertigem Badezimmer (Dusche, WC, Waschtisch), Abstellraum und Flur.

Miete:

940,00 € netto zzgl. 120,00 € Nebenkosten zzgl. 19 % MwSt. = 1.261,40 € brutto

Kombination beider Einheiten:

Beide Einheiten können gemeinsam für insgesamt 1.800,00 € netto + NK ( 2.403,80 € brutto) angemietet werden.

---

Moderne und helle Gewerbeeinheiten im Souterrain eines hochwertigen Neubaus aus dem Jahr 2022 in Zorneding. Die Flächen eignen sich ideal als Büro, Studio oder Praxis. Bodentiefe Fenster zur Südseite sowie großzügige Südterrassen schaffen eine angenehme und freundliche Arbeitsatmosphäre. Gelegentliche Übernachtungen sind ebenfalls möglich.

Das Gebäude überzeugt durch seine energieeffiziente Bauweise in Ziegelmassivbauweise (Energieeffizienzklasse A+), eine moderne Luftwärmepumpe ohne Öl- oder Gasversorgung sowie dreifach verglaste Fenster.

- \* Große Südterrassen
- \* Vollwertige Duscbäder
- \* Hochwertige Einbauküche (in der 1-Zimmer-Einheit)
- \* Abstellräume
- \* Bodentiefe Fenster
- \* Repräsentatives Treppenhaus
- \* Energieeffiziente Neubausausstattung

Die Infrastruktur des täglichen Bedarfs ist bequem fußläufig erreichbar. Die S-Bahn-Linien S4 und S6 befinden sich ca. 8 Gehminuten entfernt. Die Autobahn A99 ist in etwa 5 Minuten erreichbar.

## Ausstattung

Sehr helle Gewerbeeinheiten mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zu den großzügigen Südterrassen.

Die 1-Zimmer-Gewerbeeinheit verfügt über eine moderne Einbauküche inklusive Backofen, Kochfeld und Geschirrspüler. Die Badezimmer sind hochwertig ausgestattet und verfügen über Fenster sowie bodengleiche Duschen.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

Glasfaseranschluss im Haus, Multimediasen vorhanden

Elektrischer Sonnenschutz (Raffstores)

3-fach verglaste Schallschutzfenster

Fußbodenheizung in allen Räumen

Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung

Hochwertiger Vinylboden

Moderne Fliesen im Badezimmer

Innentüren in Weiß (seidenmatt)

Repräsentatives Treppenhaus

Energieeffiziente Neubausausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Duschbad

## Sonstiges

Keine Makleranfragen erwünscht

Vermietung ausschließlich an Gewerbetreibende mit ausweisbarer Umsatzsteuer möglich

Bei den im Exposé angegebenen Mietpreisen handelt es sich um Nettopreise; zusätzlich werden 19 % MwSt. berechnet (Bruttopreise).

## Lage

Attraktive Lage im Mischgebiet am Rand des Gewerbegebiets Zorneding-West mit hervorragender Infrastruktur. Einzelhandel, Gastronomie sowie diverse Dienstleistungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar.

Die S-Bahn-Linien S4 und S6 sind in ca. 5–8 Gehminuten erreichbar. Die Anbindung an die A99 erfolgt in etwa 5 Minuten. Die Münchner Innenstadt sowie der Flughafen München sind jeweils in ca. 25 Minuten erreichbar.

Zudem bietet die direkte Umgebung zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten und eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

### **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 <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	17,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



1-Zimmer-Einheit mit Küche

# Exposé - Galerie



1-Zimmer-Gewerbeeinheit



Bodenbelag



Blick auf Terrasse

# Exposé - Galerie



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

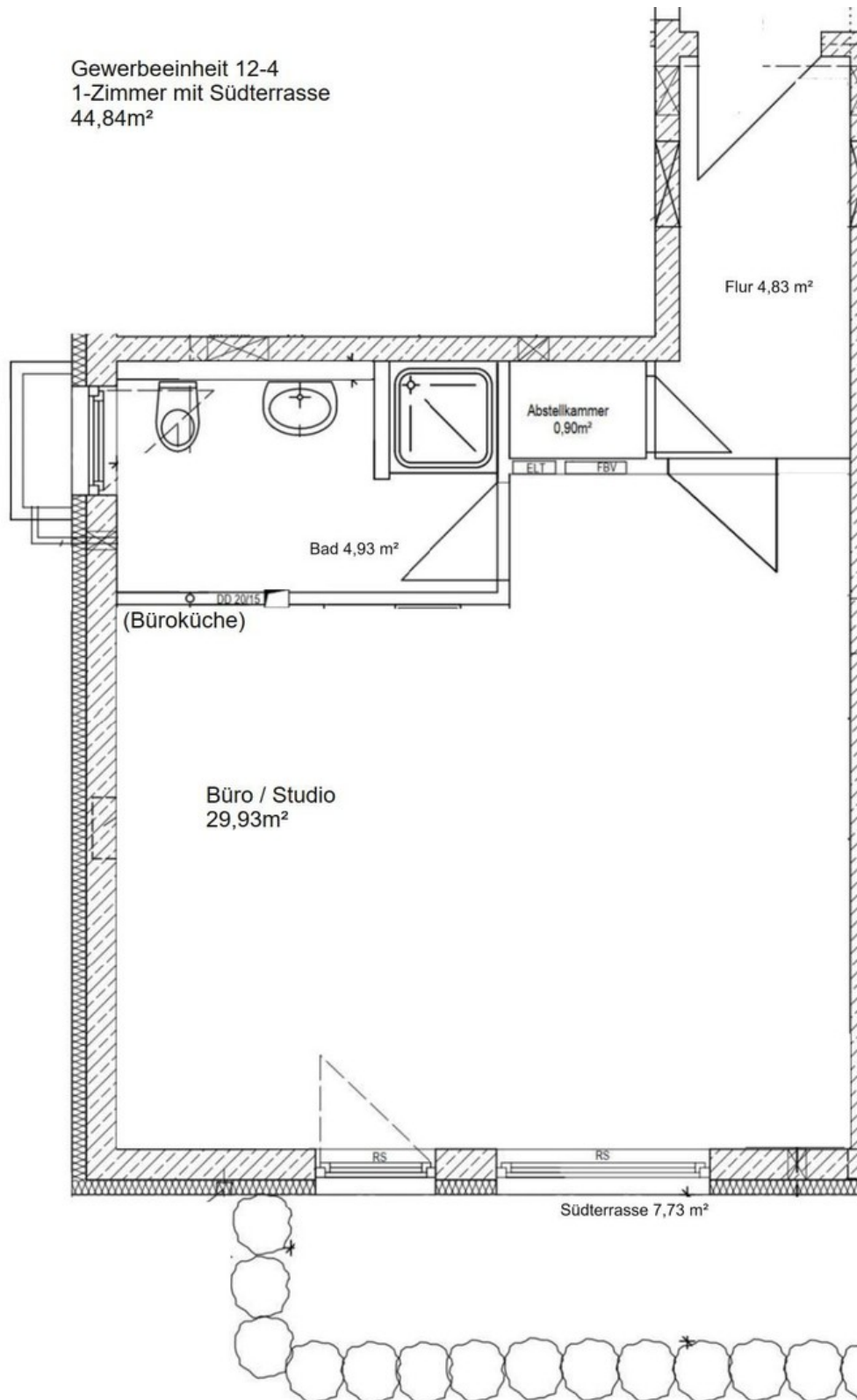
# Exposé - Galerie



Sonnenuntergang

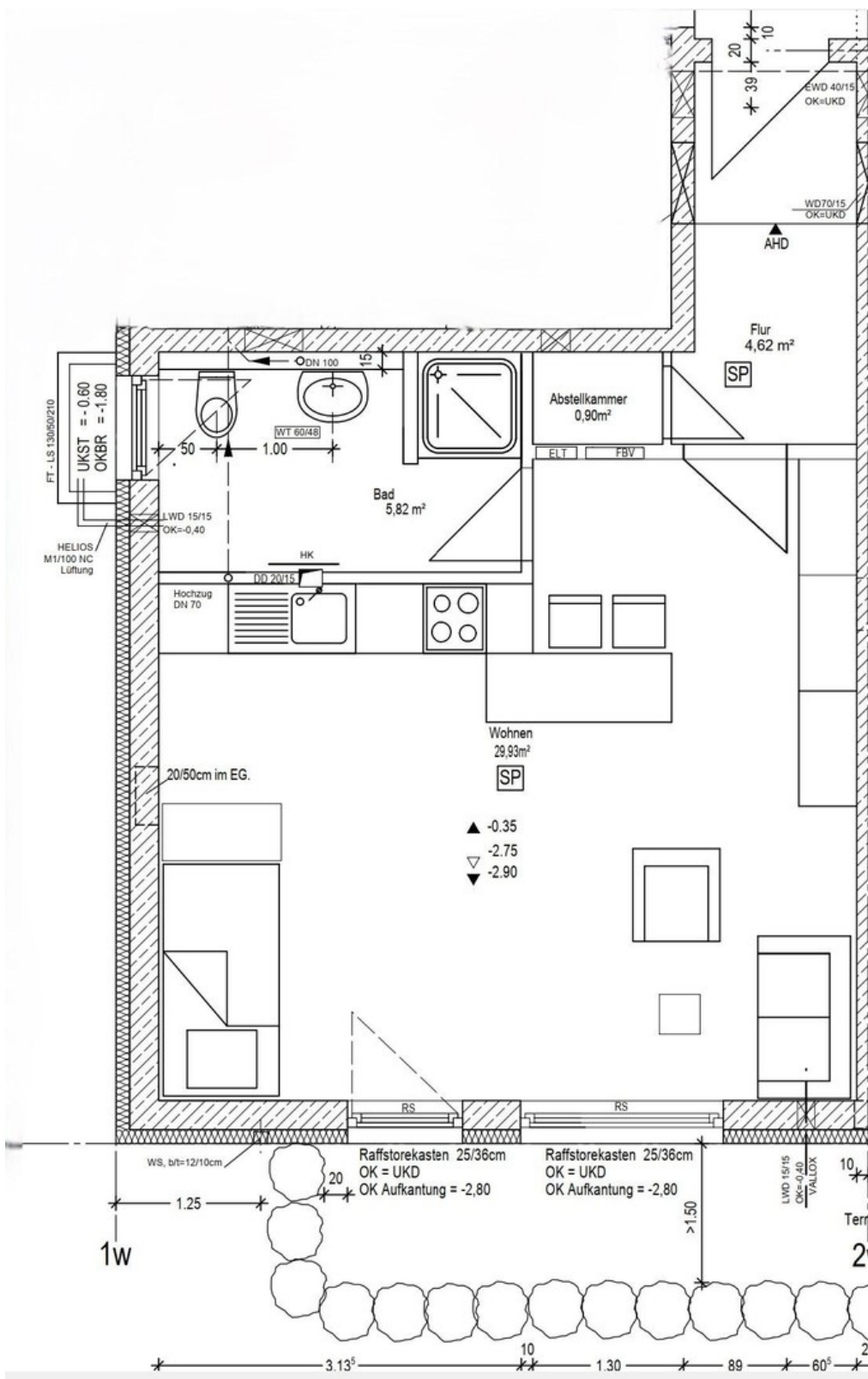
# Exposé - Grundrisse

Gewerbeinheit 12-4  
1-Zimmer mit Südterrasse  
44,84m<sup>2</sup>



Grundriss 12-4

# Exposé - Grundrisse

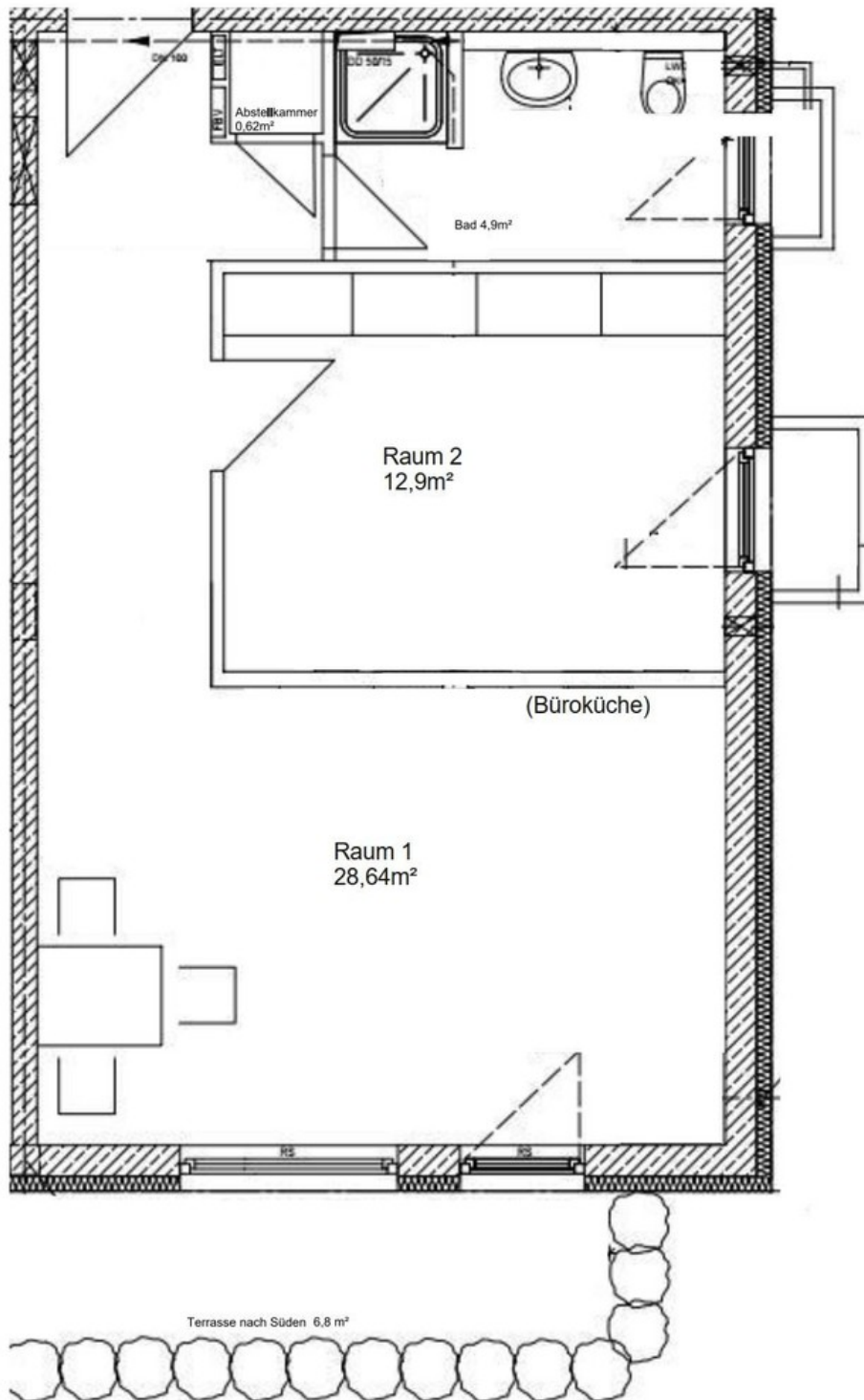


Grundriss mit Beispielmöbeln

# Exposé - Grundrisse

Gewerbeeinheit 12-5 mit großer Südterrasse

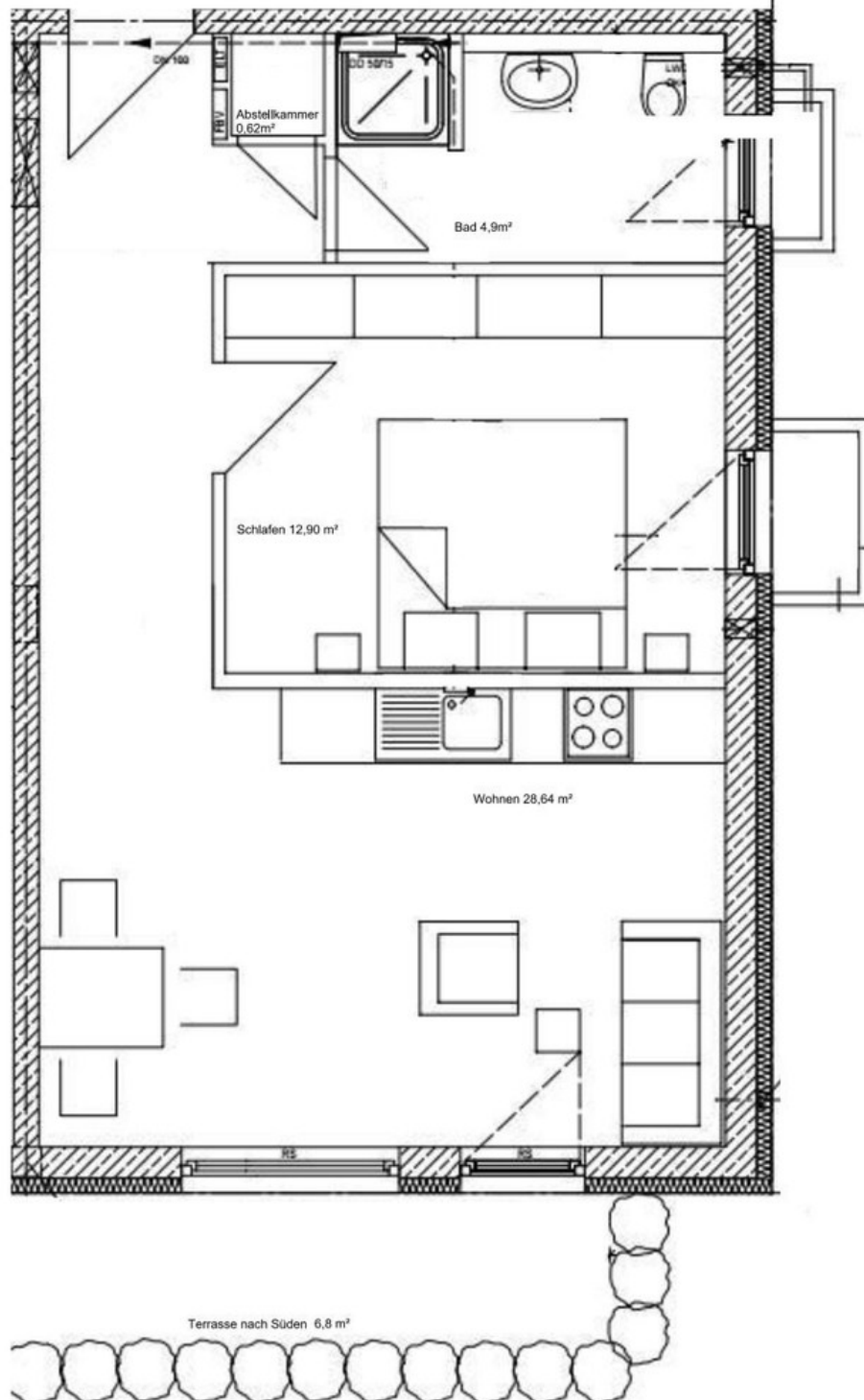
50,76m<sup>2</sup>



Grundriss 12-5 (2 Zimmer)

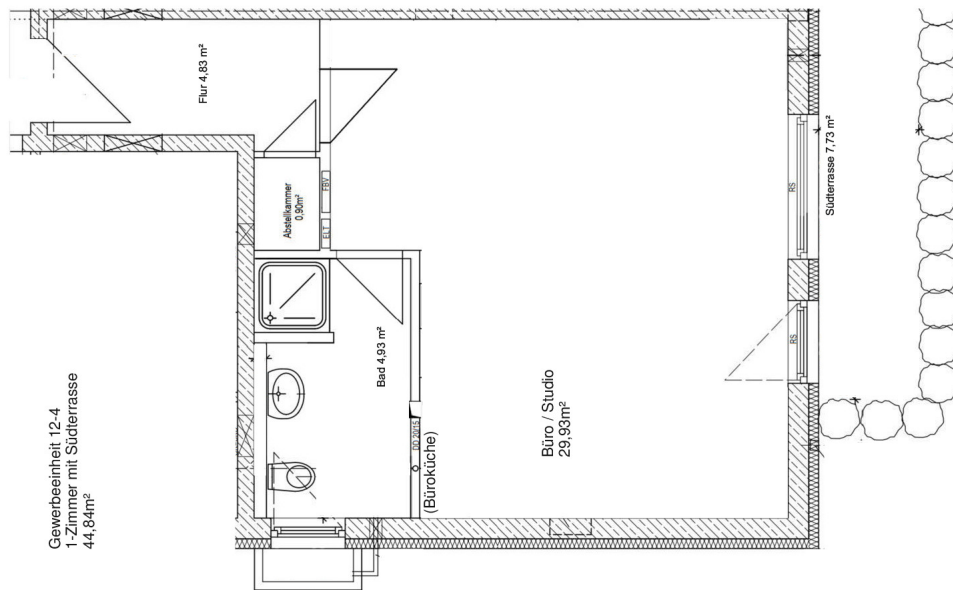
# Exposé - Grundrisse

2-Zimmer-Wohnung Nr. 4, Souterrain 50,76 m<sup>2</sup>

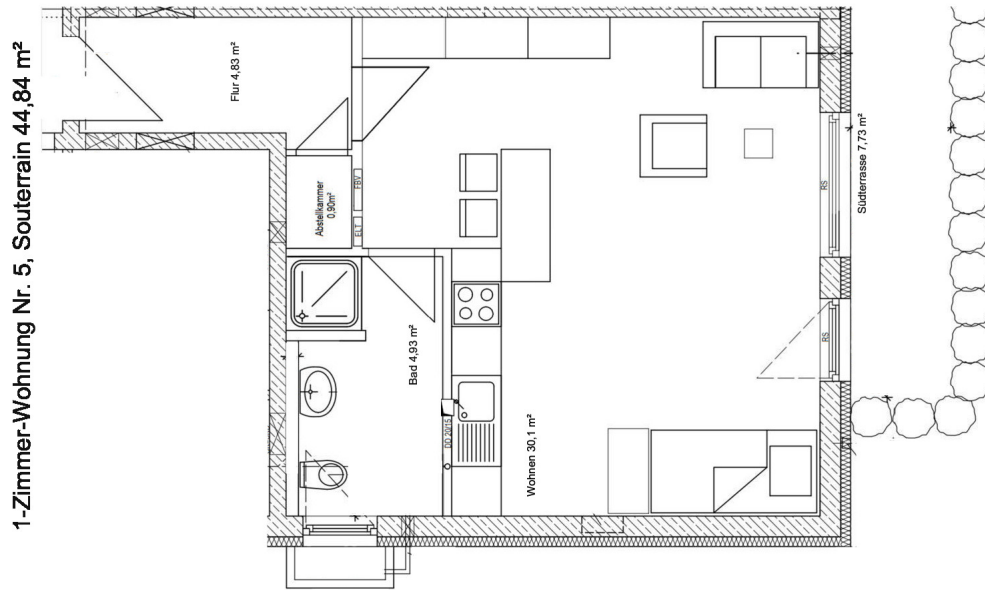


Grundriss mit Beispielmöbeln

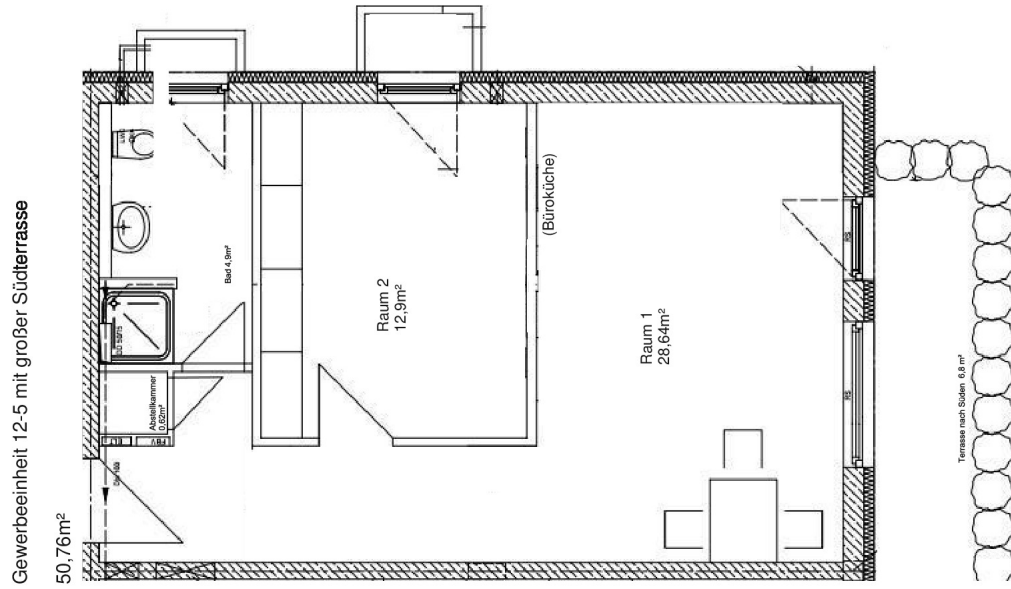
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

