

Exposé

Bürofläche in Landshut

TOP Lage: Repräsentative Bürofläche mit Möblierung, Glasfaser & Stellplätzen



Objekt-Nr. OM-461851

Bürofläche

Vermietung: **1.380 € + NK**

Seligenthaler Straße 28
84034 Landshut
Bayern
Deutschland

Baujahr	1920	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	190 €	Büro-/Praxisfläche	98,00 m ²
Heizkosten	150 €	Gesamtfläche	98,00 m ²
Summe Nebenkosten	340 €	Garagen	1
Mietsicherheit	4.470 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.11.2026		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese repräsentative Gewerbefläche befindet sich in zentraler und hervorragend sichtbarer Lage von Landshut zwischen Hauptbahnhof und Altstadt. Die Einheit umfasst ca. 98 m² und eignet sich ideal für Unternehmen, die einen gepflegten, gut erreichbaren und professionellen Standort mit entsprechender Außenwirkung suchen.

Die Fläche wurde modern gestaltet und überzeugt durch einen hochwertigen Echtholzboden im Fischgrät-Design, eine angenehme Raumwirkung sowie eine sofort nachvollziehbare und flexible Nutzbarkeit. Besonders geeignet ist die Einheit als Büro, Agenturfläche, Beratungsstandort, Immobilienbüro, Versicherungsagentur, Planungsbüro, Praxis oder für vergleichbare dienstleistungsorientierte Nutzungen.

Ein wesentlicher Vorteil besteht in der Kombination aus repräsentativem Erscheinungsbild, guter technischer Ausstattung und kurzfristiger Nutzbarkeit. Ein Glasfaseranschluss ist bereits vorhanden. Zusätzlich steht eine Netzwerkstruktur beziehungsweise LAN-Vorbereitung zur Verfügung. Dadurch eignet sich die Fläche besonders für Unternehmen, die ohne größere Investitionen oder lange Vorlaufzeiten starten möchten.

Zur Mietsache gehören bereits verschiedene Einrichtungsgegenstände, die in der Büro-Kaltmiete enthalten sind. Hierzu zählen insbesondere Tische, Bestuhlung sowie diverse weitere Einrichtungsgegenstände. Ausgenommen hiervon sind die Bürostühle des Vormieters.

Weitere Gegenstände, insbesondere die Teeküche beziehungsweise Kaffeeküche sowie einzelne weitere Einrichtungsgegenstände des Vormieters, können bei Interesse nach individueller Abstimmung übernommen werden. Eine mögliche Übernahme erfolgt gegen Ablöse nach Vereinbarung mit dem Vermieter. Dadurch kann der Einstieg für den neuen Mieter bei Bedarf zusätzlich erleichtert werden.

Zur Einheit gehören ein Außenstellplatz sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Diese werden zusätzlich zur Büro-Kaltmiete separat ausgewiesen. Der Außenstellplatz beträgt 40 € netto monatlich, der Tiefgaragenstellplatz 70 € netto monatlich. Weitere Tiefgaragenstellplätze können bei Bedarf zusätzlich angemietet werden. Gerade in dieser zentralen Lage stellt die vorhandene Parksituation einen erheblichen Vorteil für Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner dar.

Zusätzlich bietet die Fläche eine ausgezeichnete Werbewirkung. Nach Abstimmung mit dem Vermieter können Werbebanner, Firmenschilder, Beschilderungen oder ein Leuchtkasten an der Außenfassade angebracht werden. Dadurch entsteht eine starke Präsenz an einer stark frequentierten Straße mit hoher täglicher Sichtbarkeit.

Für die Gewerbeinheit steht eine digitale 3D-Tour zur Verfügung. Interessenten können sich dadurch bereits vorab einen realistischen Eindruck der Räumlichkeiten verschaffen und die Fläche bequem online besichtigen.

Die Büro-Kaltmiete beträgt 1.380 € netto monatlich. Zusätzlich werden ein Außenstellplatz mit 40 € netto monatlich sowie ein Tiefgaragenstellplatz mit 70 € netto monatlich berechnet. Die monatliche Kaltmiete inklusive der zugeordneten Stellplätze beträgt somit insgesamt 1.490 € netto zuzüglich Nebenkosten und gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Die Gewerbefläche ist ab dem 01.11.2026 bezugsfrei. Bevorzugt wird eine Anmietung ab diesem Zeitpunkt beziehungsweise möglichst zeitnah zum Freiwerden der Einheit.

Ausstattung

Die Fläche bietet eine hochwertige, gepflegte und zugleich funktionale Ausstattung mit repräsentativem Charakter.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- ca. 98 m² Gewerbefläche
- Erdgeschosslage
- hochwertiger Echtholzboden im Fischgrät-Design

- moderne und gepflegte Raumgestaltung
- offene und gut nutzbare Raumaufteilung
- angenehme Beleuchtung mit Deckenspots
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Netzwerkstruktur beziehungsweise LAN-Vorbereitung vorhanden
- moderne Elektroinstallation
- Tische in der Büro-Kaltmiete enthalten
- Bestuhlung in der Büro-Kaltmiete enthalten, ausgenommen die Bürostühle des Vormieters
- diverse Einrichtungsgegenstände in der Büro-Kaltmiete enthalten
- Teeküche beziehungsweise Kaffeeküche bei Interesse gegen Ablöse vom Vermieter übernehmbar
- einzelne weitere Einrichtungsgegenstände des Vormieters nach individueller Abstimmung gegen Ablöse übernehmbar
- Fernseher bei Interesse gegen Ablöse übernehmbar
- ein Außenstellplatz der Einheit zugeordnet, 40 € netto monatlich
- ein Tiefgaragenstellplatz der Einheit zugeordnet, 70 € netto monatlich
- weitere Tiefgaragenstellplätze optional anmietbar
- Werbebanner, Firmenschilder, Beschilderungen oder Leuchtkasten an der Fassade nach Abstimmung mit dem Vermieter möglich
- gepflegte Sanitäranlagen innerhalb des Gebäudekomplexes
- digitale 3D-Tour vorhanden

Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, vorhandener Infrastruktur, bereits vorhandenen Einrichtungsgegenständen und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten ermöglicht einen schnellen und unkomplizierten Start am neuen Standort.

Inventar und Ablöse:

Zur Mietsache gehören bereits bestimmte Einrichtungsgegenstände, die in der Büro-Kaltmiete enthalten sind. Dazu zählen insbesondere Tische, Bestuhlung sowie diverse weitere Einrichtungsgegenstände. Nicht enthalten sind die Bürostühle des Vormieters.

Darüber hinaus können einzelne Gegenstände des Vormieters bei Interesse übernommen werden. Dies betrifft insbesondere die Teeküche beziehungsweise Kaffeeküche sowie weitere ausgewählte Einrichtungsgegenstände. Eine Übernahme erfolgt ausschließlich nach individueller Abstimmung und gegen Ablöse nach Vereinbarung mit dem Vermieter.

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Einbauküche

Sonstiges

Für diese Gewerbeeinheit steht eine digitale 3D-Tour zur Verfügung. Dadurch erhalten Interessenten bereits vor einer Besichtigung einen realistischen Eindruck der Räumlichkeiten und können die Fläche bequem online erkunden.

Die Vermietung erfolgt gewerblich. Sämtliche Miet- und Nebenkosten verstehen sich netto zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Die Büro-Kaltniete beträgt 1.380 € netto monatlich. Zusätzlich werden ein Außenstellplatz mit 40 € netto monatlich sowie ein Tiefgaragenstellplatz mit 70 € netto monatlich berechnet. Die monatliche Kaltniete inklusive der zugeordneten Stellplätze beträgt somit insgesamt 1.490 € netto zuzüglich Nebenkosten und gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Die Nebenkosten betragen derzeit 190 € netto monatlich. Die Heizkosten betragen derzeit 150 € netto monatlich. Die monatlichen Nebenkosten inklusive Heizkosten betragen somit insgesamt 340 € netto zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Die monatliche Gesamtbelastung aus Büro-Kaltniete, Außenstellplatz, Tiefgaragenstellplatz, Nebenkosten und Heizkosten beträgt somit 1.830 € netto zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Bevorzugt wird ein langfristiges Mietverhältnis. Angestrebt wird eine Vertragslaufzeit von mindestens fünf Jahren mit einer optionalen Verlängerungsmöglichkeit. Eine Indexierung des Mietvertrages wird bevorzugt vereinbart. Individuelle Absprachen können selbstverständlich im persönlichen Gespräch erörtert werden.

Die Gewerbefläche ist ab dem 01.11.2026 bezugsfrei. Bevorzugt wird eine Anmietung ab diesem Zeitpunkt beziehungsweise möglichst zeitnah zum Freiwerden der Einheit.

Die Gewerbefläche eignet sich ideal für Unternehmen, die Wert auf einen repräsentativen Standort, moderne Infrastruktur, gute Erreichbarkeit sowie eine starke Außenwirkung legen.

Besonders geeignet ist die Fläche unter anderem für:

- Büro
- Agentur
- Beratungsstandort
- Immobilienbüro
- Versicherungsagentur
- Planungsbüro
- Praxis
- Dienstleistungsunternehmen
- vergleichbare gewerbliche Nutzungen

Gerne vereinbaren wir nach Prüfung Ihrer Anfrage einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Ein persönliches Kennenlernen ist ausdrücklich erwünscht, um Nutzungskonzept, Anforderungen und mögliche Vertragsgestaltung gemeinsam abzustimmen.

Bitte teilen Sie uns bei Ihrer Kontaktaufnahme möglichst folgende Informationen mit:

- Name
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse
- geplante Nutzung der Fläche
- kurze Beschreibung Ihrer Tätigkeit beziehungsweise Ihres Unternehmens
- gewünschter Mietbeginn

Dies ermöglicht eine schnelle und zielgerichtete Bearbeitung Ihrer Anfrage.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Makleranfragen sind nicht erwünscht. Unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler erfolgen ohne ausdrückliche Einwilligung des Anbieters.

Lage

Die Gewerbefläche befindet sich in zentraler Lage von Landshut zwischen dem Hauptbahnhof und der historischen Altstadt. Der Standort verbindet eine sehr gute Erreichbarkeit mit hoher Sichtbarkeit und einer professionellen Geschäftsadresse.

Die Umgebung ist geprägt durch Hotels, Dienstleister, Gastronomiebetriebe, Einzelhandel, Wohnbebauung sowie weitere gewerbliche Nutzungen. Dadurch eignet sich die Lage besonders für Unternehmen mit regelmäßigem Kunden-, Mandanten- oder Mitarbeiterverkehr.

Der Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Landshuter Innenstadt mit zahlreichen Geschäften, Restaurants, Cafés, Behörden und weiteren Einrichtungen befindet sich in unmittelbarer Nähe. Eine Bushaltestelle liegt direkt im Umfeld der Immobilie und gewährleistet eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Durch die Lage an einer stark frequentierten Straße profitiert die Einheit von einer hohen täglichen Wahrnehmung. In Verbindung mit möglichen Werbeanlagen an der Außenfassade entsteht ein Standort mit ausgezeichneter Sichtbarkeit und hohem Wiedererkennungswert.

Die zur Einheit gehörenden Stellplätze erhöhen die Alltagstauglichkeit zusätzlich. Ein Außenstellplatz sowie ein Tiefgaragenstellplatz sind der Einheit zugeordnet und werden separat zur Büro-Kaltniete ausgewiesen. Weitere Tiefgaragenstellplätze können bei Bedarf optional angemietet werden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	20,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	99,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Hauptraum

Exposé - Galerie



Hauptraum



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Hauptraum



Blick richtung Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Hauptraum



Durchgangsraum

Exposé - Galerie



Durchgangsraum



Büroraum 1

Exposé - Galerie



Kaffeeküche + Sitzbereich



Büroraum 2

Exposé - Galerie



Büroraum 2



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Hauptraum

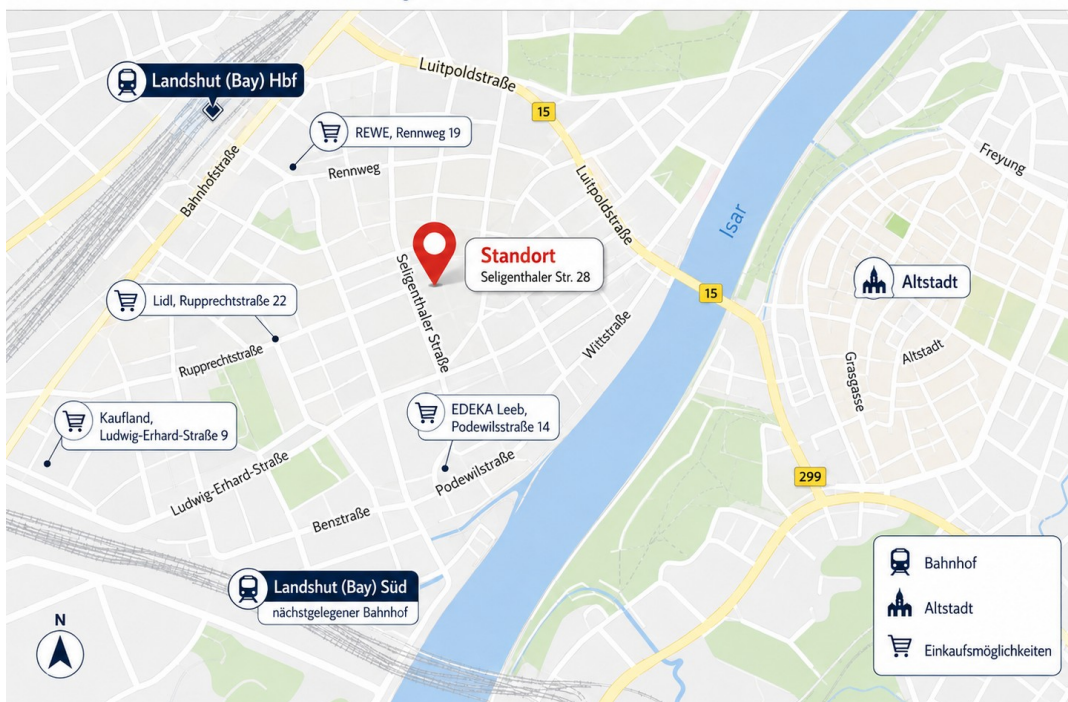


Dollhouse

Exposé - Galerie

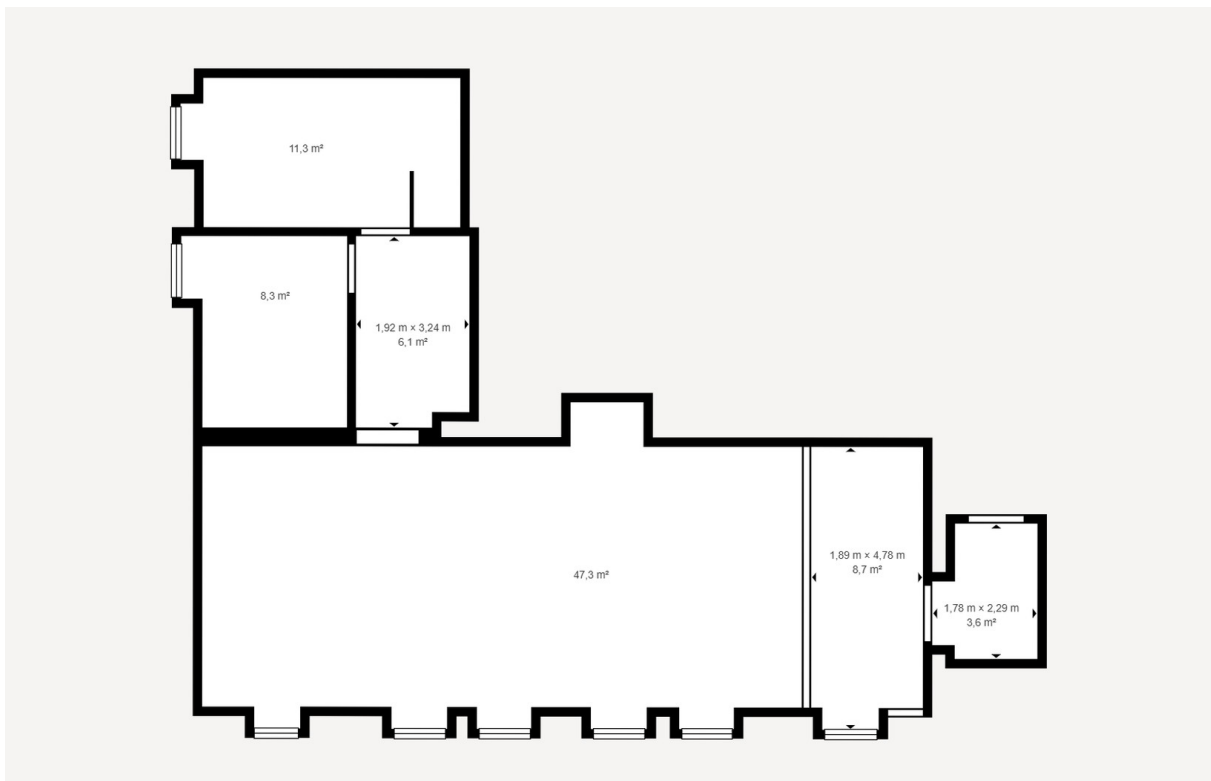
Zentrale Lage in Landshut

Seligenthaler Str. 28, 84034 Landshut



Lage

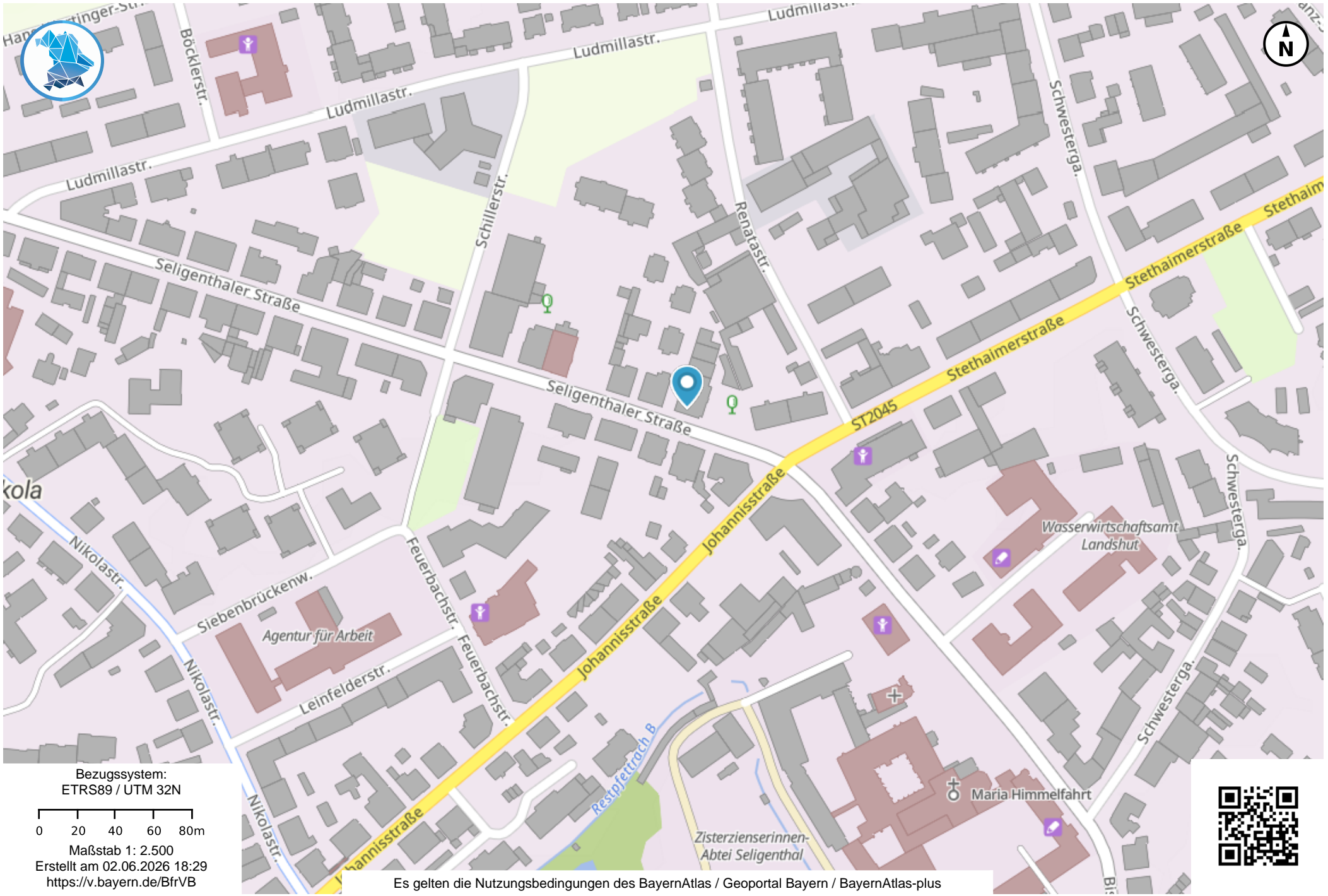
Exposé - Grundrisse



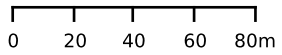
Grundriss

Exposé - Anhänge

1.



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N



Maßstab 1: 2.500
Erstellt am 02.06.2026 18:29
<https://v.bayern.de/BfrVB>

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas / Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus