

Exposé

Bürofläche in Zorneding, Ortsteil Pöring

**Hochwertige Gewerbeeinheit in Neubau-Erdgeschoss
(A+)**



Objekt-Nr. **OM-471193**

Bürofläche

Vermietung: **2.150 € + NK**

Telefon: 0178 8687046

Georg-Huber-Straße 12
85604 Zorneding, Ortsteil Pöring
Bayern
Deutschland

Baujahr	2022	Etage	Erdgeschoss
Etagen	3	Büro-/Praxisfläche	104,24 m ²
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Gesamtfläche	129,30 m ²
Summe Nebenkosten	250 €	Garagen	1
Mietsicherheit	6.450 €	Stellplätze	3
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Neuwertig		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktive Gewerbeeinheit im Erdgeschoss eines Neubaus (2022) eines Wohn- und Geschäftsgebäudes in der Georg-Huber-Straße 12, 85604 Zorneding im Mischgebiet, angrenzend an attraktivem Gewerbegebiet.

Hochwertiges repräsentatives Erscheinungsbild mit Glasfassadenelementen, repräsentatives Treppenhaus mit Granitbelag Edelstahlgeländern.

Ausstattung

Sehr helle 5-Zimmer-Gewerbeeinheit mit großem Flurbereich, Küchennische, WC, Lagerräume und Technikraum und zwei Terrassen, flexibel nutzbar.

Internet mit bereits bestehender Verteilung in allen 5 Zimmern (Multimediasosen)

Telekom ist Hausanschlusspartner

-

Bodentiefe Fenster mit Zugang zu den Terrassen.

Außenseitige, elektrisch bedienbarer Sonnenschutz mit Raffstore-Lamellen.

Hochwertige Schallschutzfenster mit 3-fach Verglasung und Dreh-Kipp-Beschlägen

Wassergeführte Fußbodenheizung in allen Räumen

Fensterbänke aus hellem Granit

Innentüren aus Holz, weiß seidenmatt

hochwertiger Parkettboden, Fliesen in Küche, Toilette und Technikraum.

Komfort-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Sehr hochwertige Küche kann vom Vormieter übernommen werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

KEINE MAKLER

KEIN VERKAUF

VERMIETUNG NUR MIT AUSWEISBARER UMSATZSTEUER MÖGLICH.

Lage

Die Georg-Huber-Straße liegt am Rand des Gewerbegebietes Zorneding West und ist als Mischgebiet ausgewiesen.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Georg-Huber-Straße beginnt das Gewerbegebiet Zorneding West.

Im Gewerbegebiet sind hochwertige Nutzungen von Sachverständigenbüros, Steuerberatern und Werkstofflaboreinrichtungen angesiedelt.

Des Weiteren sind 2 Einzelhändler mit Vollsortiment (Aldi, Rewe + Getränkemarkt), Bäckereien, Bekleidungsgeschäft, Restaurants, Dienstleistungen der Gesundheitsbranche, Fitnessstudio, sowie diverse Fachmärkte in einer guten Mischung vorhanden.

Der S- Bahnhof Zorneding ist fußläufig in 5-8 Minuten erreichbar.

Über die Bundesstraße B 304 ist die Autobahn A 99 in 5 Minuten erreichbar. Fahrtdauer zum Flughafen ca. 25 min , in die Innenstadt München ca. 25min.

Ebenfalls fußläufig (5 min) ist ein Naherholungsgebiet mit See, Bänken und Fitnessparcour und Sportplätzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	19,50 kWh/(m ² a)
Endenergiebedarf Wärme	20,80 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Flurbereich

Exposé - Galerie

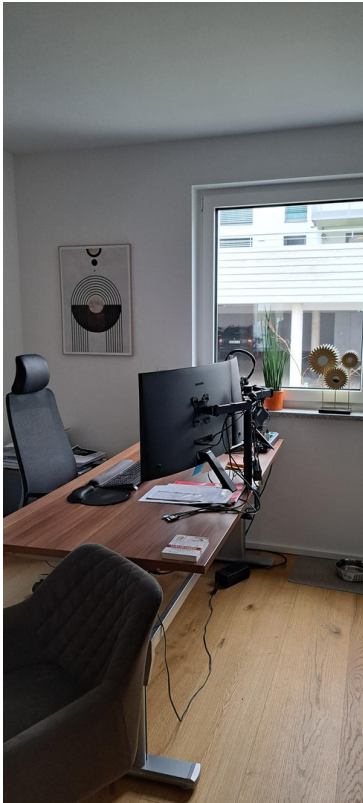


Besprechungsraum



Besprechungsraum

Exposé - Galerie



Bsp. Bürozimmer Raum 4



Bsp. Büroraum 1



Bsp. Büroraum 3

Exposé - Galerie



Bsp. Büroraum 3



Bsp. Büroraum 3

Exposé - Galerie



Flurbereich



Bsp. Büroraum 3

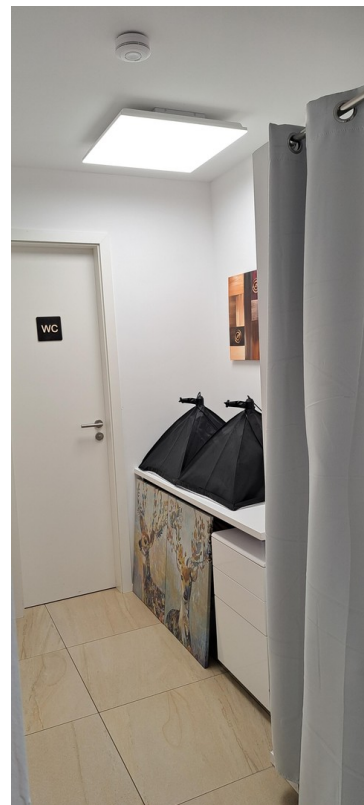
Exposé - Galerie



Bsp. Büroraum 3



Flurbereich 2



Technikraum

Exposé - Galerie



WC



Küche + Abstellraum

Exposé - Galerie



Bsp. Büroraum 2



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Flurbereich



Terrasse Ostseite

Exposé - Galerie



Außenansicht Süd-Ost



Gebäudeansicht

Exposé - Galerie

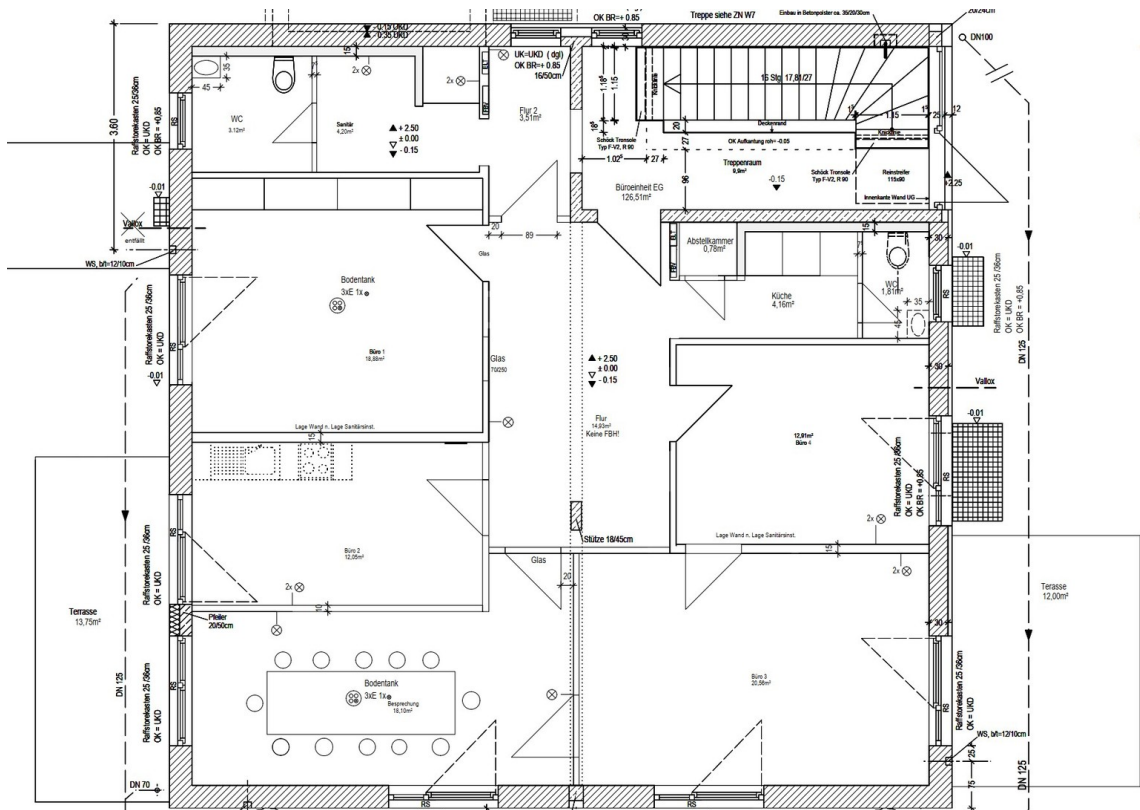


Westterrace



Westterrace

Exposé - Grundrisse



Grundriss 12-EG Gewerbe

