

# Exposé

## Bürohaus in Wörth an der Isar

**--> REDUZIERT - 2025 NEUE Gewerbeflächen 85 oder 58 m2/ Büro / Praxis / Studio zw. LA + DGF**



Objekt-Nr. **OM-271961**

### Bürohaus

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:

I.H.

Telefon: 08702 7744992

84109 Wörth an der Isar  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2005	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Büro-/Praxisfläche	58,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	ab Datum	Gesamtfläche	85,00 m <sup>2</sup>
Übernahmedatum	01.01.2025	Stellplätze	3
Zustand	Erstbez. n. Sanier.	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

---> alles Neu, macht das Jahr 2025 - starten Sie jetzt Ihr Gewerbe in diesen neuen Räumlichkeiten in idealer Lage zwischen Landshut und Dingolfing <---

Das moderne Firmengebäude wurde im Jahre 2005 errichtet und anschließend 2023 durch eine hochwertige und ökologische Holzständerbauweise aufgestockt. Dabei wurde das komplette Erdgeschoss kernsaniert und sowohl optisch als auch technisch an den neusten Stand angepasst. Die exklusiven Fassadenplatten des Obergeschosses unterstreichen das moderne Design des Bürogebäudes.

## Ausstattung

Die 58 + 85 m<sup>2</sup> große Gewerbeeinheiten wurden aufwendig kernsaniert und dabei hochwertig ausgestattet. Das Objekt verfügt über eine KNX/DALI - Steuerung, neue Klimageräte, neue Innentüren, neue Böden, ein neues WC/Waschbecken mit moderner Designtapete, eine neue schreinergefertigte Küchen/Kaffeezeile, teilw. neue Fenster, neue Elektrik/Beleuchtung, sowie einer qualitativ hochwertigen Alarmanlage, welche das komplette Firmengebäude überwacht und digital über mögliche Alarme informiert. Es wurden hochwertige Fliesen, ein moderner Teppichboden und exklusives Echtholz als Fußbodenbelag verwendet.

Angeboten werden 2 separate Gewerbeeinheiten, welche aber auch komplett angemietet werden können = EG (ca. 85 m<sup>2</sup>) obere Einheit (ca. 58 m<sup>2</sup>)

Stellplätze sind insgesamt 3 Stück auf dem dazugehörigen Grundstück zu vergeben.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Büroeinheiten sind ab sofort bezugsfertig bzw zum 01.01.2025.

Bei Interesse führen wir Sie gerne durch die Räumlichkeiten.

Quadratmeterpreis richtet sich nach Länge des Mietvertrages und der Anzahl an benötigter Stellplätze, bzw. Anzahl der Gewerbeeinheiten.

## Lage

Wörth an der Isar ist mit seinen ca. 3.300 Einwohnern eine stets wachsende Gemeinde, die aufgrund der Vielzahl an geschaffenen Wohn- und Bauprojekte auch immer mehr Bedarf an der Versorgung wichtiger Sparten aufweist wie z.B. Versicherung, Arzt, Therapie, Kosmetik ect. Durch die direkte Verkehrsanbindung an die A92 liegt Wörth an der Isar mit dieser Büroeinheit äußerst verkehrsgünstig. Die beiden Städte Landshut und Dingolfing sind in ca. 15 Fahrminuten zu erreichen und zählen dabei als wichtiges Einzugsgebiet. Zudem befindet sich in Wörth an der Isar ein Bahnhof, welcher ebenfalls den Kundenkreis zusätzlich erweitert.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Das Herzstück- der Hauptraum



3 Räume, viele Möglichkeiten

# Exposé - Galerie



... hell und repräsentativ



Toilette EG



...mit Tapetengestaltung

# Exposé - Galerie



Empfangsbereich



... mit großem Schaufenster

# Exposé - Galerie



Praxisraum oder Lagerraum



hochwertige Klimageräte



moderne Steuerungen

# Exposé - Galerie



gemeinsamer Briefkasten



Lademöglichkeit



Einheit OG mit ca. 58 m<sup>2</sup>

# Exposé - Galerie



Bad OG (kleinere Einheit)



Küche OG (kleinere Einheit)



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



84109 WÖRTH, SCHWAIGERSTRASSE 5



## BÜROEINHEIT 1

Büro 1	27,38 m <sup>2</sup>
Büro 2	9,81 m <sup>2</sup>
Büro 3	47,01 m <sup>2</sup>
WC	2,14 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>86,34 m<sup>2</sup></b>

Grundriss Büroeinheit EG

# Exposé - Grundrisse



84109 WÖRTH, SCHWAIGERSTRASSE 5



## BÜROEINHEIT 3

Büro	44,96
Teeküche	2,69
WC/DU	3,34
<b>Gesamt</b>	<b>50,99</b>

Grundriss Büroeinheit OG