

Exposé

Bürofläche in Zorneding, Ortsteil Pöring

Hochwertige, sehr helle 1 und 2-Raum-Gewerbeeinheiten in Neubau (A+)



Objekt-Nr. OM-311679

Bürofläche

Vermietung: **720 € + NK**

Telefon: 0178 8687046

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

Baujahr	2022	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Etage	Keller
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Büro-/Praxisfläche	44,84 m ²
Summe Nebenkosten	83 €	Gesamtfläche	44,84 m ²
Mietsicherheit	2.160 €	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktive Gewerbeeinheiten im Souterrain eines Neubaus (2022) eines Wohn- und Geschäftsgebäudes in der Georg-Huber-Straße 12, 85604 Zorneding im Mischgebiet, angrenzend an attraktivem Gewerbegebiet. Flexibel nutzbaren Flächen im Souterrain als Büro, Studio, Praxis. Sehr hell durch bodentiefe, raumhohe Fenster zur Südseite und angrenzender Südterrasse. Auch gelegentliche Übernachtungen durch vollwertiges Duschbad möglich.

Vermietung nur an Gewerbetreibende mit ausweisbarer Umsatzsteuer.

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

Kosten: 1-Zimmer-Gewerbeeinheit mit Duschbad, 44,84m², Nettomiete: 720,00€, NK 80,00€ + Umsatzsteuer

Kosten: 2-Zimmer-Gewerbeeinheit mit Duschbad und vollwertiger Küche (mit Backofen, Herd, Geschirrspüler, Dunstabzug, Kühl-Gefrierkombination), 50,76m², Nettomiete: 850,00€, NK 100,00€ + Umsatzsteuer

Ausstattung

Sehr helle 1-bzw.2-Zimmer-Gewerbeeinheit:

1-Zimmer-Einheit: Großes Zimmer zur Südseite, Zugang zu großer Südterrasse, bodentiefe, raumhohe Fenster mit großem Flurbereich, Küchenanschlüsse vorhanden, Badezimmer mit Fenster, Lüftungsanlage, bodenbündige Dusche mit Glaspendtüre, WC und Waschtisch, Abstellraum und Flur. Wassergeführte Fußbodenheizung und hochwertiger Vinylboden verlegt.

2-Zimmer-Einheit: Großes Zimmer nach Süden mit Einbauküche (Backofen, Herd, Dunstabzug, Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler und Spüle) mit bodentiefen, raumhohen Fenstern und Terrassentüren zur Südterrasse. 2. Raum bsp. als Lager - oder Schlafraum nutzbar mit großem Lichtschachtfenster, vollwertiges Badezimmer mit bodenbündiger Dusche, Waschtisch, WC, Fenster und Lüftungsanlage.

Ebenfalls wassergeführte Fußbodenheizung einzeln steuerbar, hochwertiger Vinylboden.

Internet mit bereits bestehender Verteilung in den Räumen (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

Innentüren aus Holz, weiß seidenmatt

hochwertiger Vinylboden, Fliesen in den Bädern.

Komfort-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Duschbad

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



vollwertige Küchenzeile, 2-Zi.

Exposé - Galerie



Außenansicht Süd-Ost



Gebäudeansicht Südseite

Exposé - Galerie



2er-Einheit, Südzimmer



2er-Einheit, Südzimmer

Exposé - Galerie



2er-Einheit, 2. Raum



1-Zimmer-Einheit

Exposé - Galerie



1-Zimmer-Einheit Anschlüsse

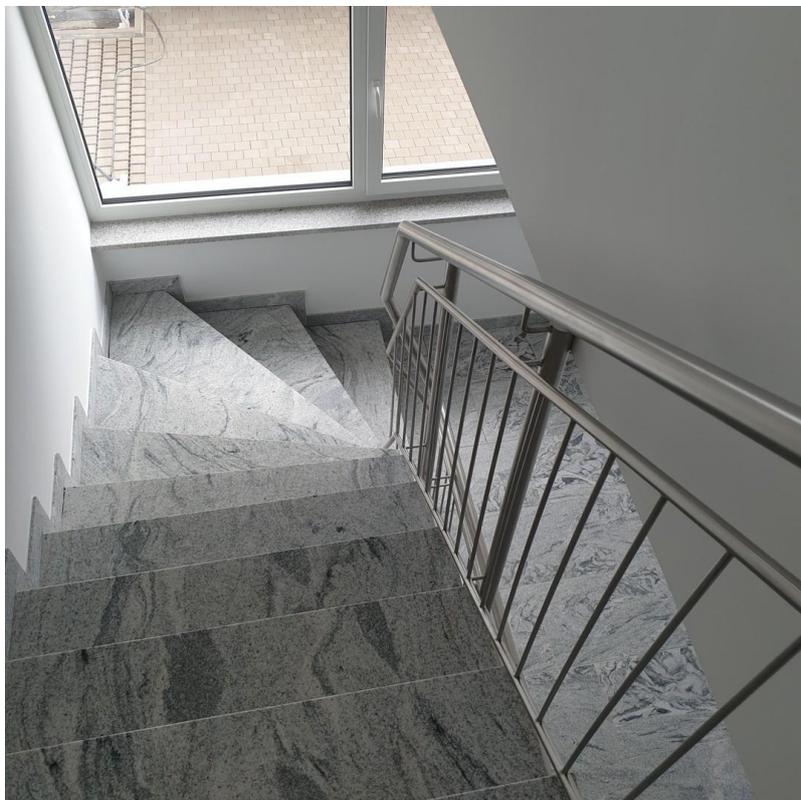


helle Südterrasse

Exposé - Galerie



1-Zimmer-Einheit Süden



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Glaspendeltüre Dusche



Bodenbündige Dusche

Exposé - Galerie



Außenansicht Westen



Außenansicht Osten, Eingang

Exposé - Galerie



Blick auf Terrasse



Wassersteine Terrasse

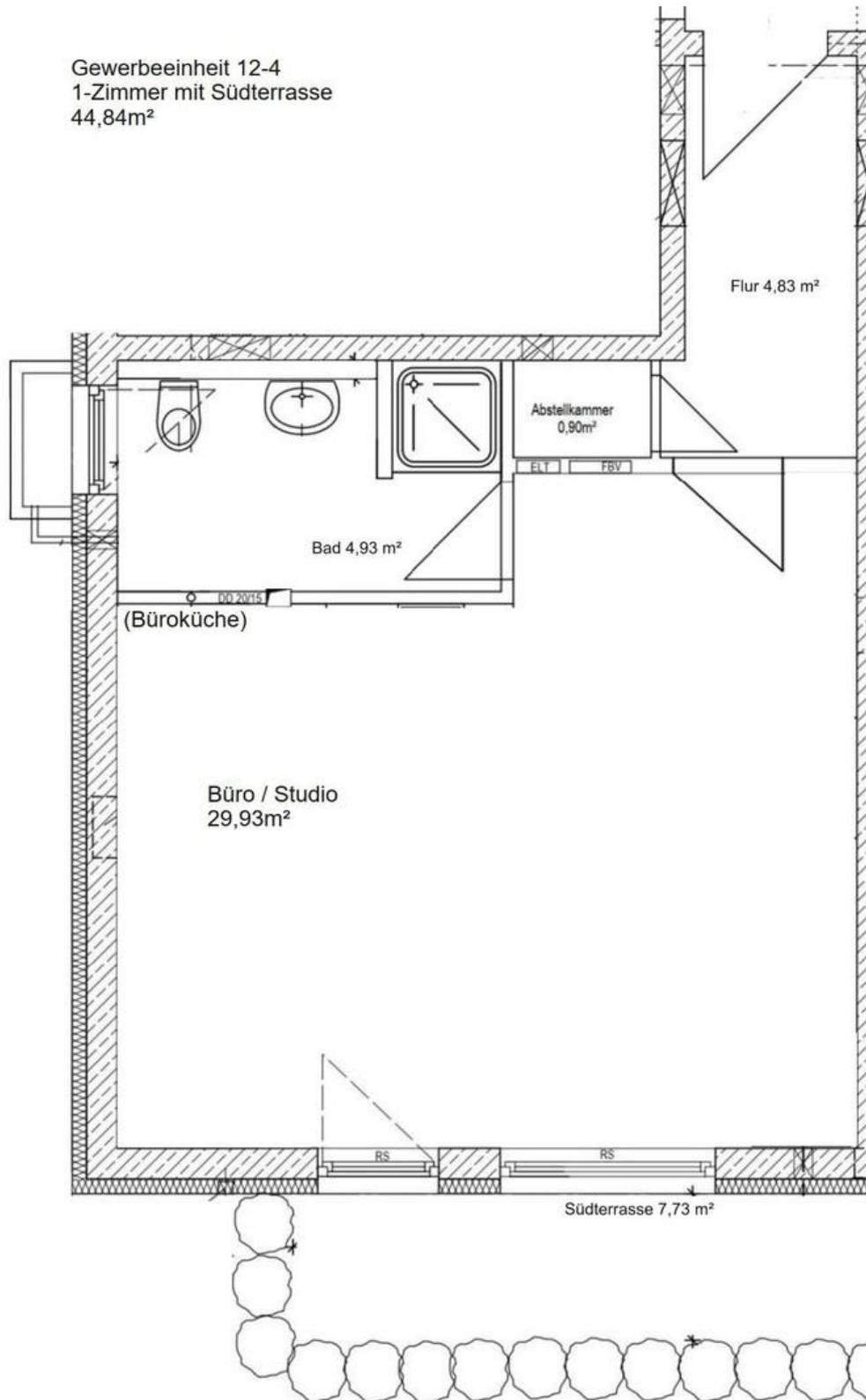
Exposé - Galerie



Wassersteine an Südterrasse

Exposé - Grundrisse

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

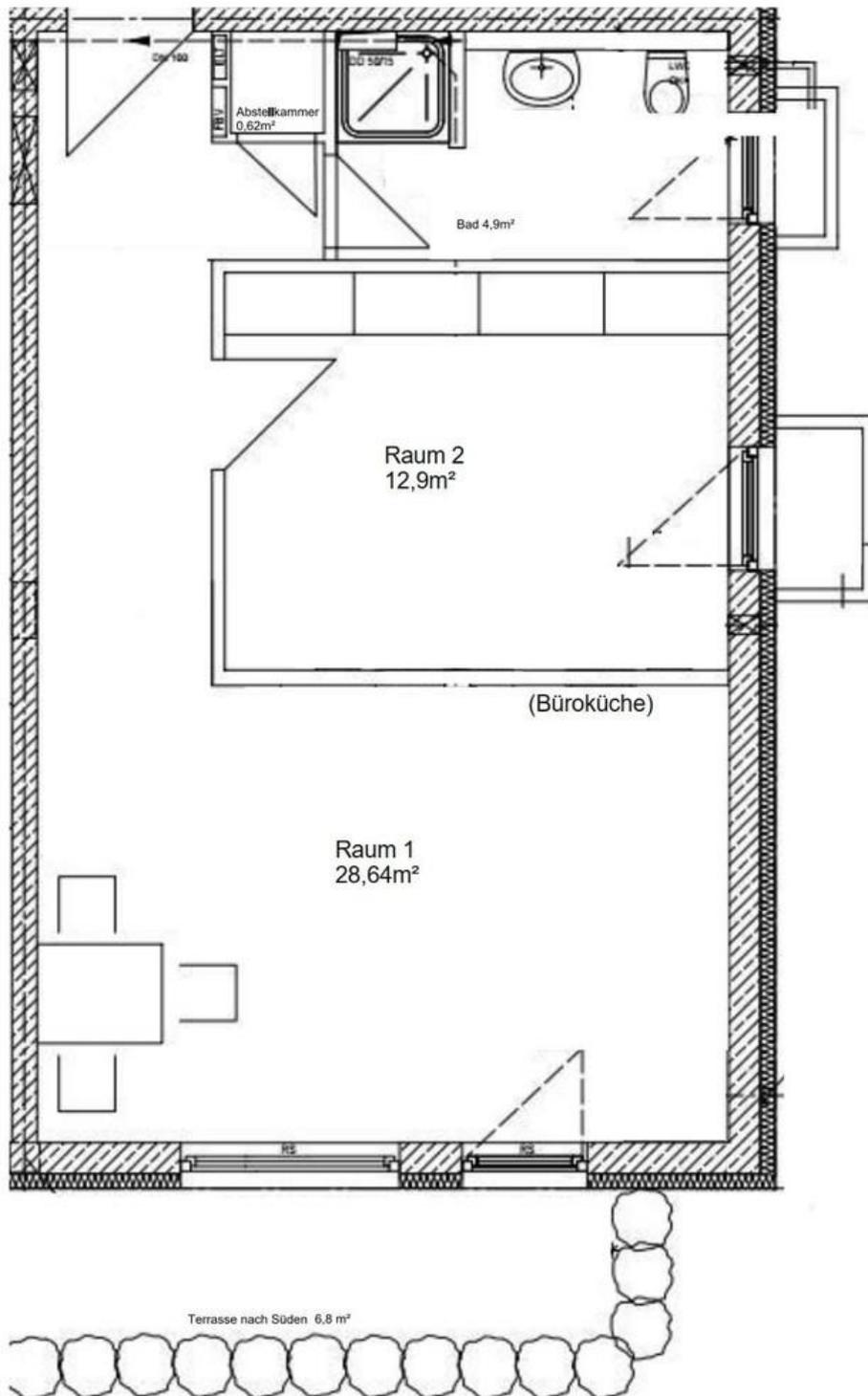


Grundriss 1-Zi.-Einheit

Exposé - Grundrisse

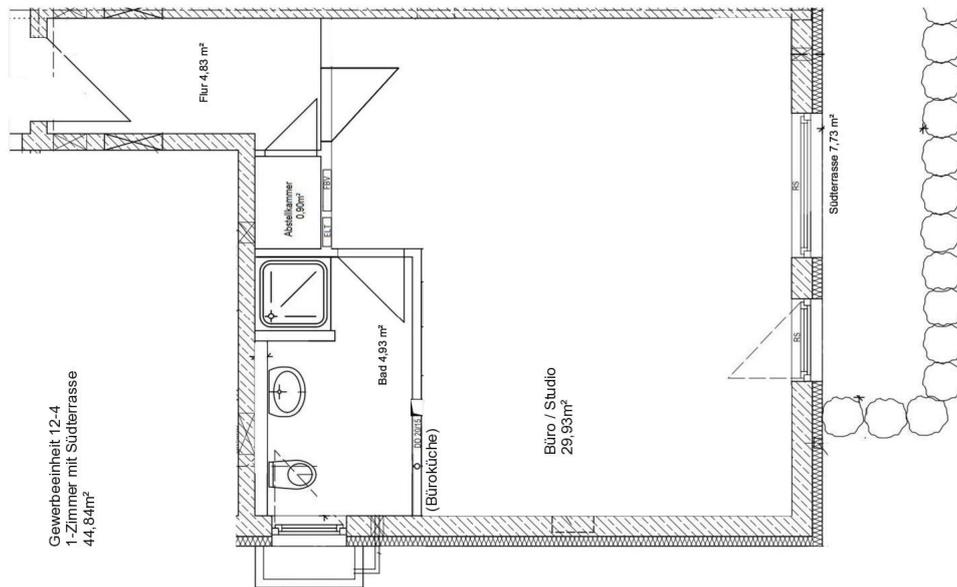
Gewerbeeinheit 12-5 mit großer Südterrasse

50,76m²



Grundriss 2-Zi.-Einheit

Exposé - Grundrisse



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

Exposé - Grundrisse

