

Exposé

Souterrainwohnung in Zorneding - Ortsteil Pöring **KEINE WOHNUNG, Gewerbeeinheiten, sehr hell im Neubau (Niedrigenergiehaus A+)**



Objekt-Nr. **OM-316143**

Souterrainwohnung

Vermietung: **850 € + NK**

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

Baujahr	2022	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	50,76 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Keller
Summe Nebenkosten	100 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	33 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	2.550 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ACHTUNG: KEINE WOHNUNG SONDERN GEWERBEEINHEIT

Nur an Gewerbetreibende mit USt.-pflichtigem Gewerbe vermietbar!

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

Kosten:

1-Zimmer-Gewerbeeinheit mit Duschbad, 44,84m², Nettomiete: 720,00€, NK 80,00€ + Umsatzsteuer (19%USt.)

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 (19% USt.)

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 Glaspandeltüre, 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, Einbauküche

Sonstiges

VERMIETUNG NUR MIT AUSWEISBARER UMSATZSTEUER MÖGLICH.

Sehr gute Infrastruktur

Lage östlich von München mit sehr gutem MVV-Anschluss. 6-8 Minuten zu Fuß zur S-Bahn-Haltestelle Zorneding, 22 Minuten Fahrt bis Ostbahnhof.

Verkehrsgünstig nahe Autobahn A99

KEIN VERKAUF

Makleranfragen unerwünscht!

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	19,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Ortsrandlage

Exposé - Galerie



1.Zi.-Einheit



1-Zi.-Einheit

Exposé - Galerie



1-Zi.-Einheit



2. Zimmer, 2-Zi.-Einheit

Exposé - Galerie



2-Zimmer-Einheit



2-Zimmer-Einheit

Exposé - Galerie



Südterrasse



Südterrasse, 1-Zi.Einheit

Exposé - Galerie



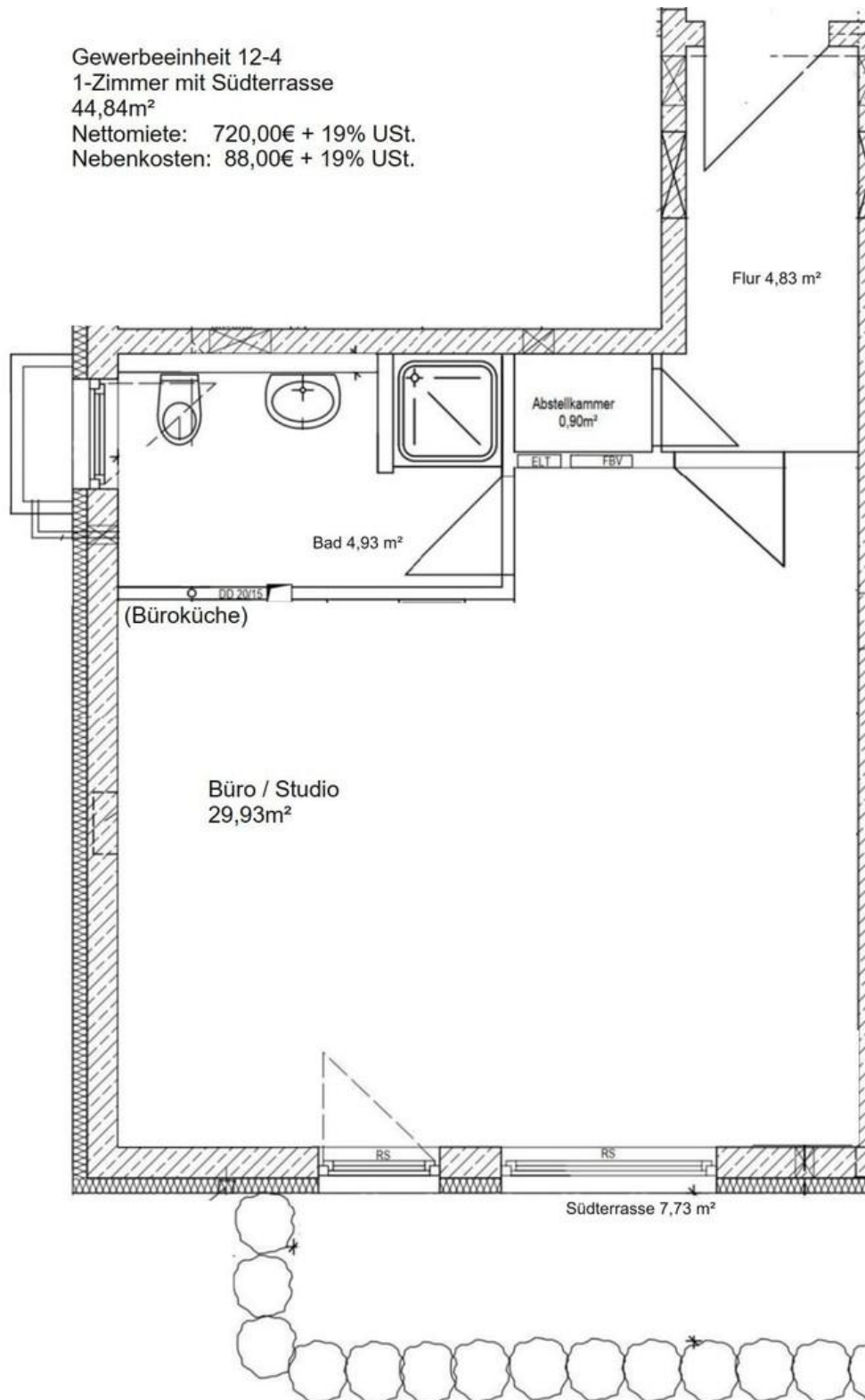
Südterrasse, 2-Zi.-Einheit



Westseite

Exposé - Grundrisse

Gewerbeeinheit 12-4
1-Zimmer mit Südterrasse
44,84m²
Nettomiete: 720,00€ + 19% USt.
Nebenkosten: 88,00€ + 19% USt.

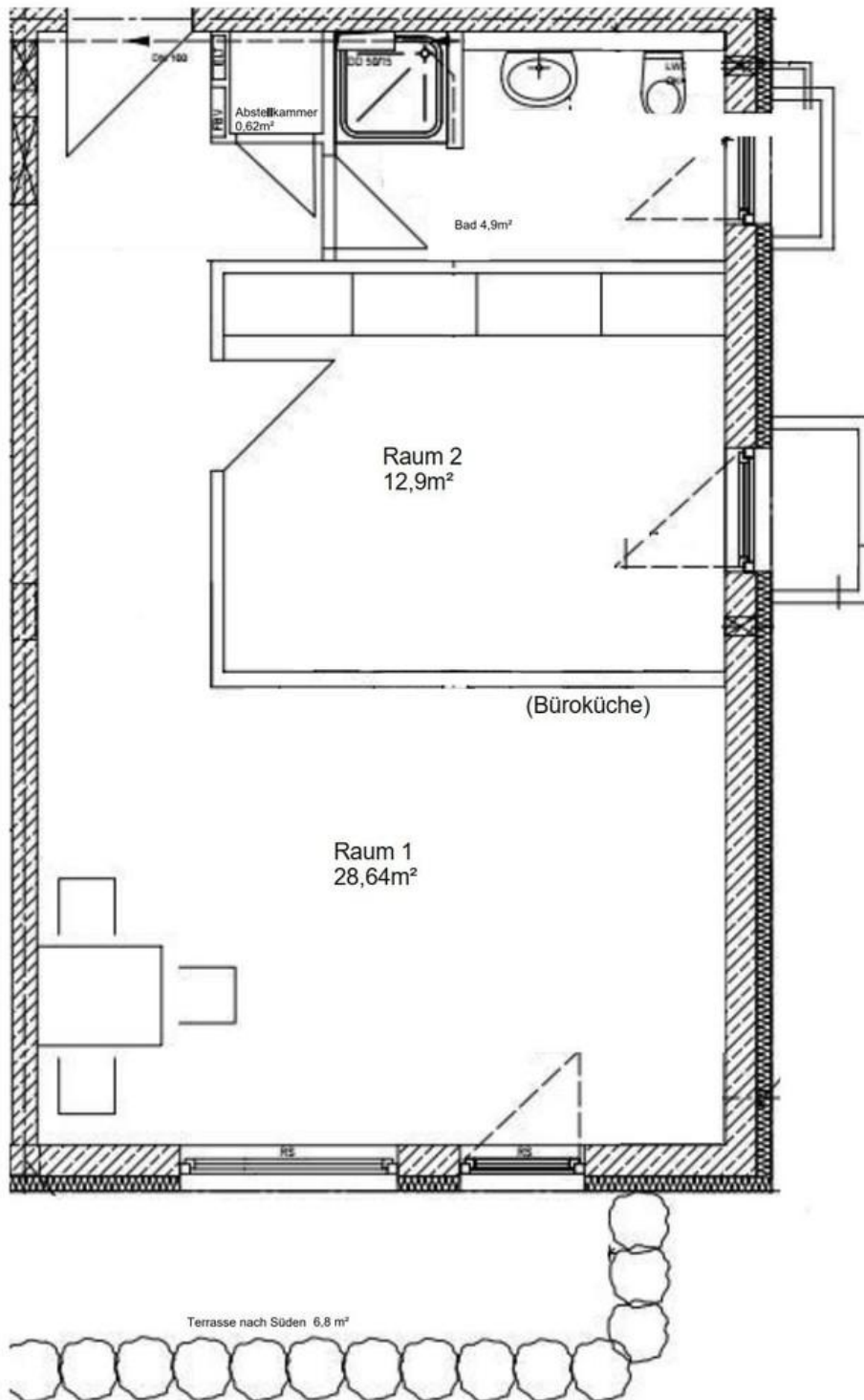


1-Zimmer-Gewerbeeinheit

Exposé - Grundrisse

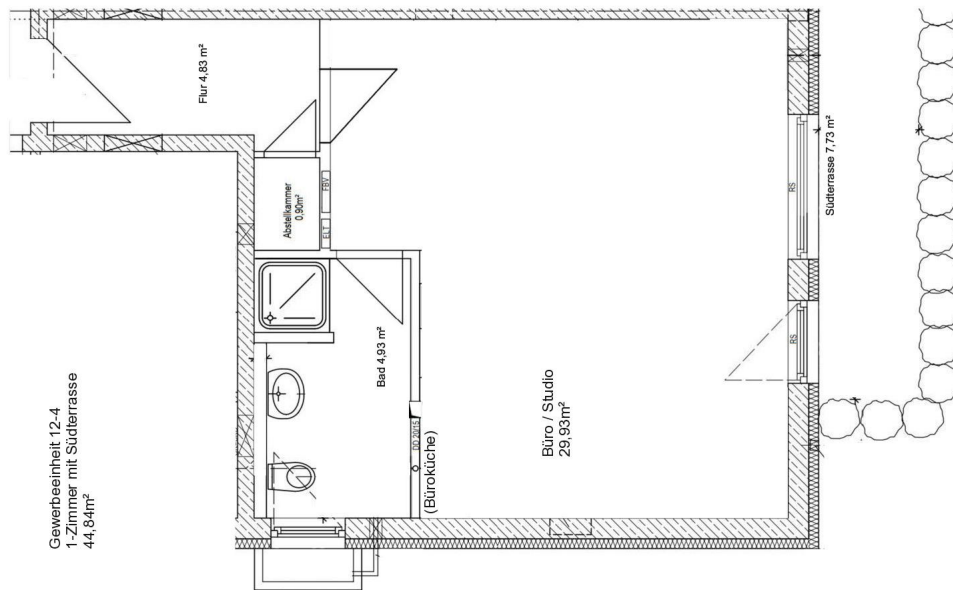
Gewerbeeinheit 12-5 mit großer Südterrasse

50,76m²



2-Zimmer-Gewerbeeinheit

Exposé - Grundrisse



Gewerbeeinheit 12.4
1-Zimmer mit Sudterrasse
44,34m²

Exposé - Grundrisse

