

# Exposé

**Bürofläche in Zorneding, Ortsteil Pöring**

**2-Raum-Gewerbeeinheit mit vollwertigem Badezimmer  
im Souterrain (Energieeffizienz A)**



Objekt-Nr. **OM-325598**

**Bürofläche**

Vermietung: **900 € + NK**

Telefon: 0178 8687046

Georg-Huber-Straße 8  
85604 Zorneding, Ortsteil Pöring  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2018	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	69,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	160 €	Gesamtfläche	69,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	2.700 €	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive 2-Zimmer-Gewerbeeinheit mit Vollbad im Souterrain eines Wohn-und Geschäftsgebäudes in der Georg-Huber-Straße 8, 85604 Zorneding im Mischgebiet, angrenzend an attraktivem Gewerbegebiet.

Hochwertiges repräsentatives Erscheinungsbild mit 2 Zimmern mit großen Fenstern nach Osten. Badezimmer mit Badewanne, bodenbündiger Dusche, Wc, Waschbecken und WM-Anschluss. Repräsentatives Treppenhaus mit Granitbelag und Edelstahlgeländern.

## Ausstattung

Sehr helle 2-Zimmer-Gewerbeeinheit mit vollwertigem Badezimmer, flexibel nutzbar.

Schnelles Glasfaser- Internet mit bereits bestehender Verteilung in beiden Zimmern (Multimediadosen)

Deutsche Glasfaser ist Hausanschlusspartner.

-

große Fenster nach Osten zu großem Lichtgraben,

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 Vinylboden, großformatig gefliestes Badezimmer.

Komfort-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Vollbad

## Sonstiges

KEINE MAKLER

KEIN VERKAUF

VERMIETUNG NUR MIT AUSWEISBARER UMSATZSTEUER (aktuell 19%) MÖGLICH.

KEIN UMBAU ZUR FERIENWOHNUNGSVERMIETUNG O.Ä. MÖGLICH.

Keine Untervermietung - bzw. Kurzzeitvermietungsobjekt

Keine Wohnungsanmeldung möglich

AUF WUNSCH EVTL. NOCH WEITERE FLÄCHEN VERFÜGBAR.

## Lage

Die Georg-Huber-Straße liegt am Rand des Gewerbegebietes Zorneding West und ist als Mischgebiet ausgewiesen. In der Anlage befinden sich weitere Gewerbetreibende (Büros) und Wohnungen.

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	23,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	30,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Ostseite

# Exposé - Galerie



Gewerbe im EG



Zufahrt GHS 8

# Exposé - Galerie



Raum 1 (ohne Küchenzeile)



Raum 1

# Exposé - Galerie



Raum 2



Raum 2

# Exposé - Galerie



Raum 2



Badezimmer (ohne WM)



Badezimmer mit Badewanne

# Exposé - Galerie



bodenbündige Dusche

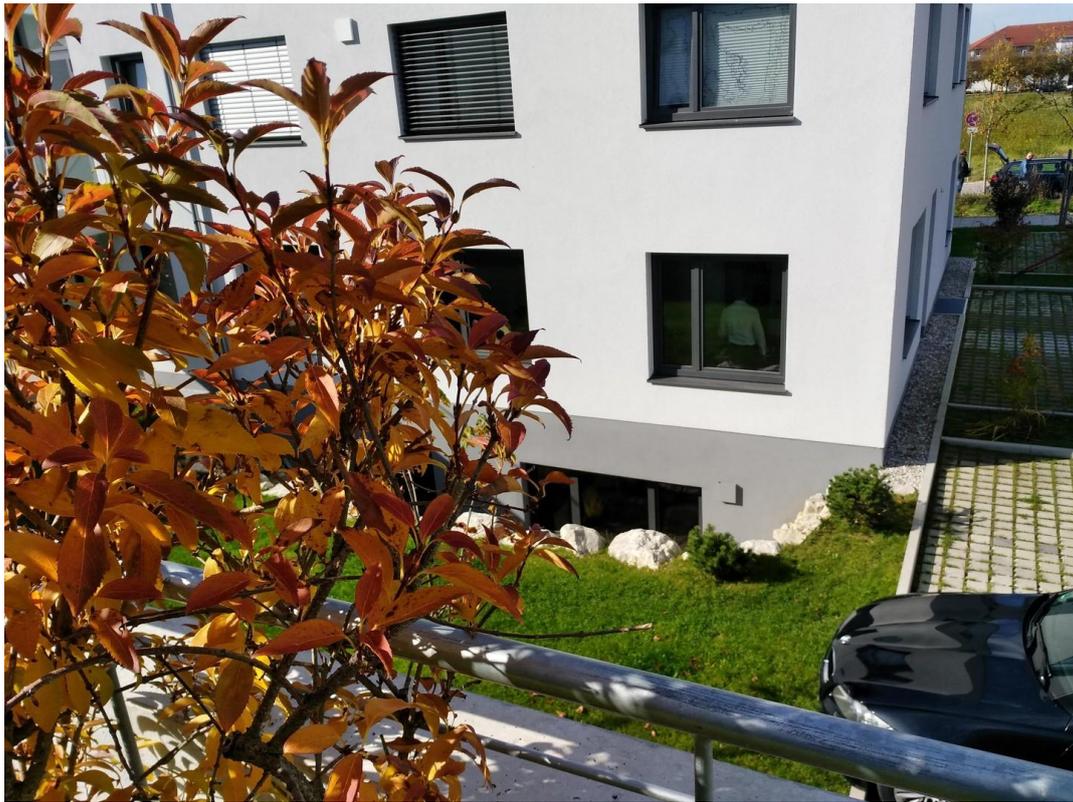


Flur



Flur

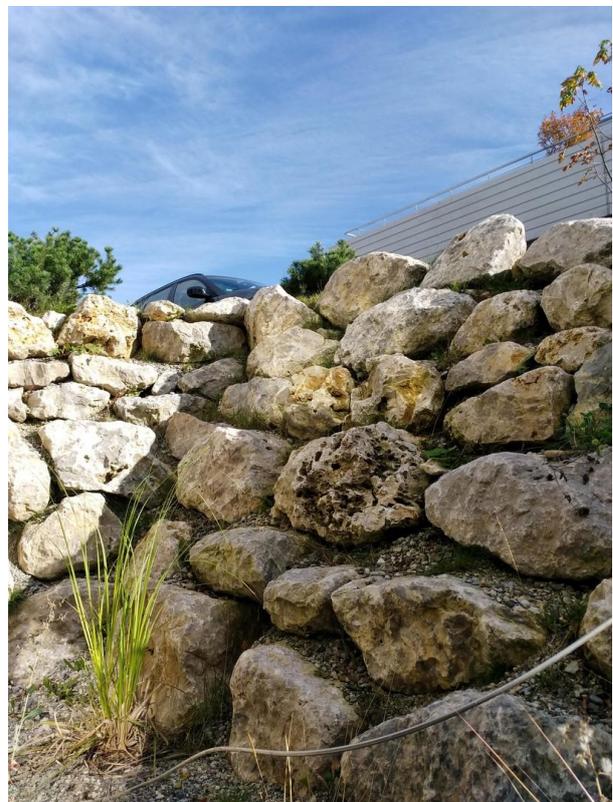
# Exposé - Galerie



Blick auf Ostseite



Lichtgraben



Lichtgraben

# Exposé - Galerie



Blick aus Fenster



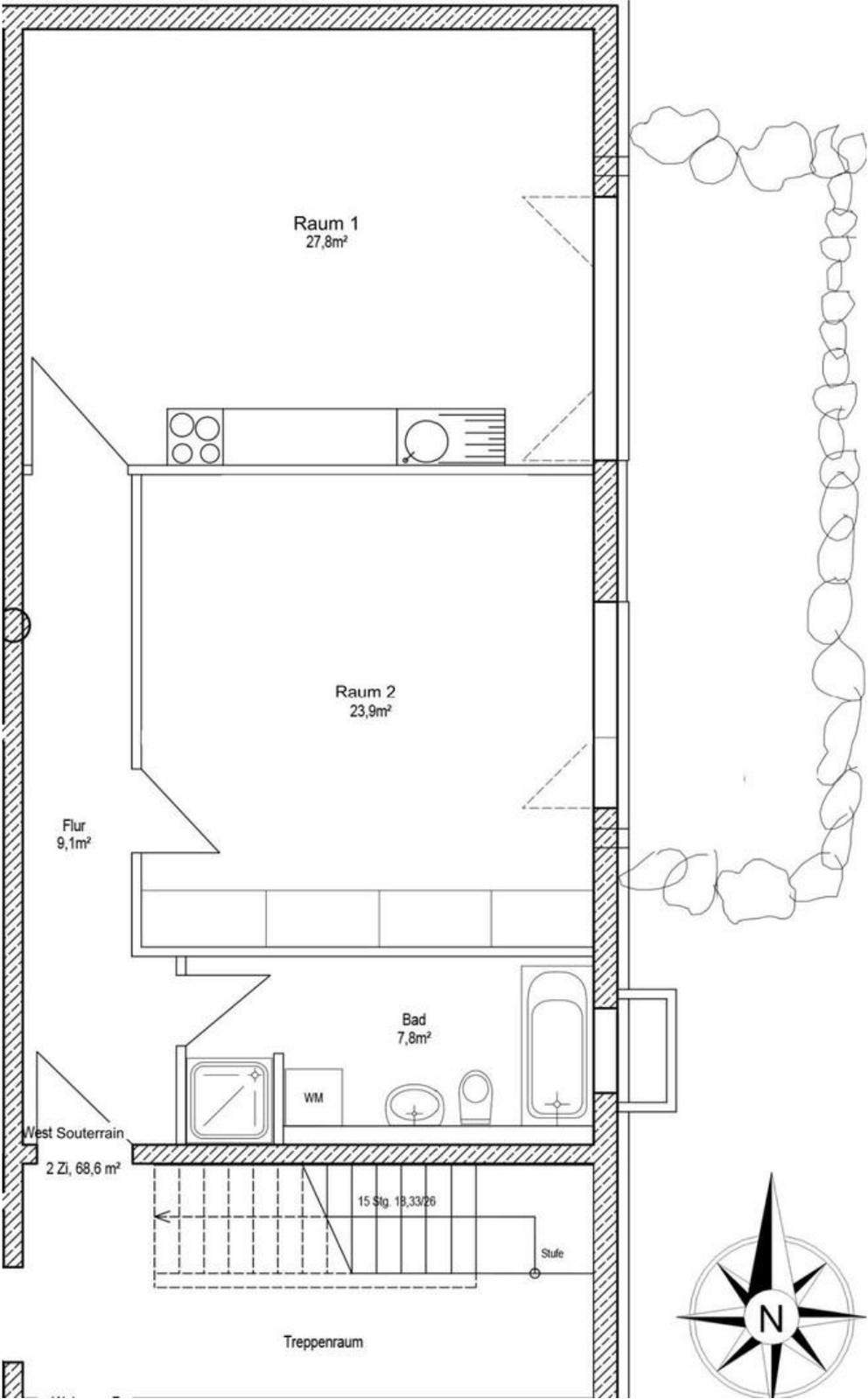
Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Zufahrt

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

