

# Individuelle ca. 275m<sup>2</sup> große Bürofläche - nach Bedarf mit ca. 790 m<sup>2</sup> großer moderner Lagerhalle !



85774 Unterföhring

Miet-/Kaufobjekt: Miete  
Büro-/Praxisfläche: 275,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat: 2.995,00 EUR

Scout-ID: 127106898  
Objekt-Nr.: 2105-B-01



## Ihr Ansprechpartner:

Ilmberger Immobilien & Stefan Maier Immobilien

Frau Beate Ilmberger

E-Mail: [info@immobilien-ilmberger-stefanmaier.de](mailto:info@immobilien-ilmberger-stefanmaier.de)

Tel: +49 89 21087579

Mobil: +49 163 2118687

Fax: +49 89 99548651

Web: <http://www.immobilien-ilmberger.de>

Nebenkosten:	500,00 EUR pro Monat oder pro m <sup>2</sup> (entsprechend der Angabe bei der Miete)
Verfügbar ab:	01.10.2021
Mietdauer:	langfristig
Fußweg zu Öffentl. Verkehrsmitteln:	2 Min.
Fahrzeit zum nächsten Hauptbahnhof:	20 Min.
Fahrzeit zur nächsten BAB:	5 Min.
Fahrzeit zum nächsten Flughafen:	30 Min.
Objektart:	Büro
Baujahr:	2007
Objektzustand:	Gepflegt
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2021
Etage(n):	1
Anzahl der Parkflächen:	5
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Fernwärme
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Endenergieverbrauch:	91,40 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Endenergieverbrauch Strom:	24,90 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Endenergieverbrauch Wärme:	66,60 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Qualität der Ausstattung:	Normal
Bodenbelag:	Laminat
Küche vorhanden:	Ja
DV-Verkabelung vorhanden:	Nach Vereinbarung
Starkstrom:	Ja
Kautions:	€ 8985,--

## Individuelle ca. 275m<sup>2</sup> große Bürofläche - nach Bedarf mit ca. 790 m<sup>2</sup> großer moderner Lagerhalle !



85774 Unterföhring

Miet-/Kaufobjekt:	Miete
Büro-/Praxisfläche:	275,00 m <sup>2</sup>
Miete pro Monat:	2.995,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Im folgenden bieten wir Ihnen eine ca. 275 m<sup>2</sup> sehr gut erreichbare, ebenerdige Bürofläche mit einer Nord-West-Terrasse an.

Dazu gehört die nahe Anbindung an zwei Autobahnen (A9 / A 99), sowie an die Hauptdurchfahrtsstraße Unterföhrings, die Münchner Straße.

### Ausstattung:

- EDV-Glasfaser-Verkabelung
- schicker strapazierfähiger Laminatboden
- Außenjalousien - Sonnenschutz
- Moderne Sanitäreinrichtungen
- Besprechungs-, Konferenzräume
- Flexible Raumaufteilung
- Kleine Teeküche und Terrasse
- Beleuchtung und Möblierung nach Absprache

### Lage:

Am nördlichen Ortsrand der bekannten Mediengemeinde Unterföhring - man spricht von einer der 3 reichsten Gemeinden Deutschlands - finden Sie ganz nah an der Grenze zur bayrischen Landeshauptstadt München diese Büroflächen mit insgesamt ca. 275 m<sup>2</sup>. Sie haben hier einerseits die „Weltstadt mit Herz“ direkt vor der Haustür, andererseits genießen Sie die Vorzüge der Mediengemeinde Unterföhring.

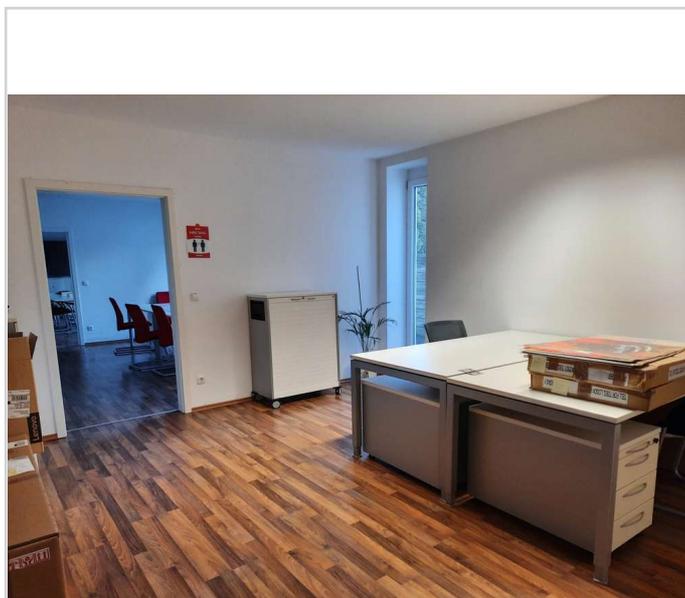
Sehr gute Verkehrsanbindungen sowohl an die A 9 (Richtung Ingolstadt und Nürnberg) als auch an den Autobahnring A 99 (Richtung Stuttgart und Salzburg) und beste MVV-Anbindung durch die Flughafen- / Hbf.-S-Bahnlinie S 8, die Buslinien 231 (170 m zur Bushaltestelle), 188 (260 m zur Bushaltestelle) und an die Straßenbahnlinie 16 sind bei diesem interessanten Objekt eine Selbstverständlichkeit.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten wie Bäckereien und Metzgereien, Aldi, Edeka, Lidl, Rewe und Drogerien - alles vor Ort, d.h. alles für Ihre Mitarbeiter in Ihrer unmittelbaren Nähe!!!

### Sonstiges:

Wir benötigen von Ihnen:

- Kurzbeschreibung Ihres Gewerbes/Geschäftsmodelles
- Ihre Bilanz bzw. Ihren Geschäftsbericht
- Ihre letzten BWA's
- Gerne eine Referenz Ihres derzeitigen Vermieters



Große Büroräume



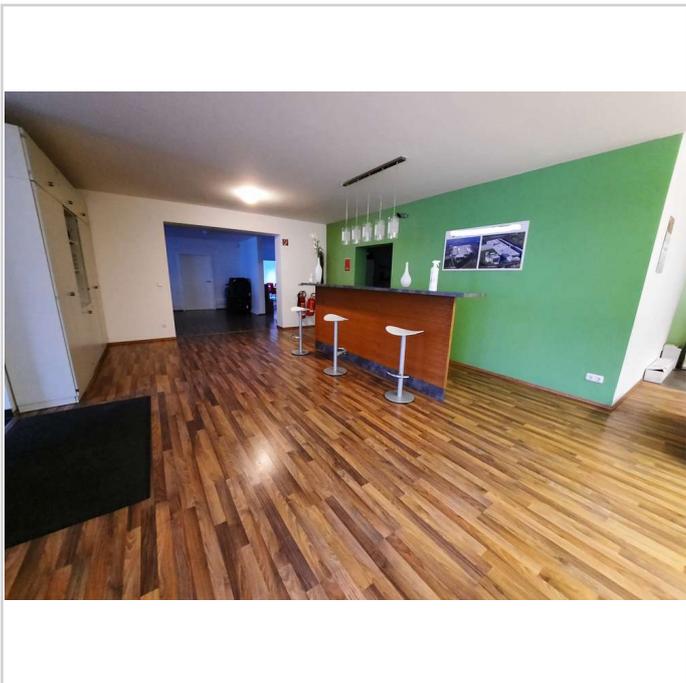
Zugang zum Büro

# Individuelle ca. 275m<sup>2</sup> große Bürofläche - nach Bedarf mit ca. 790 m<sup>2</sup> großer moderner Lagerhalle !

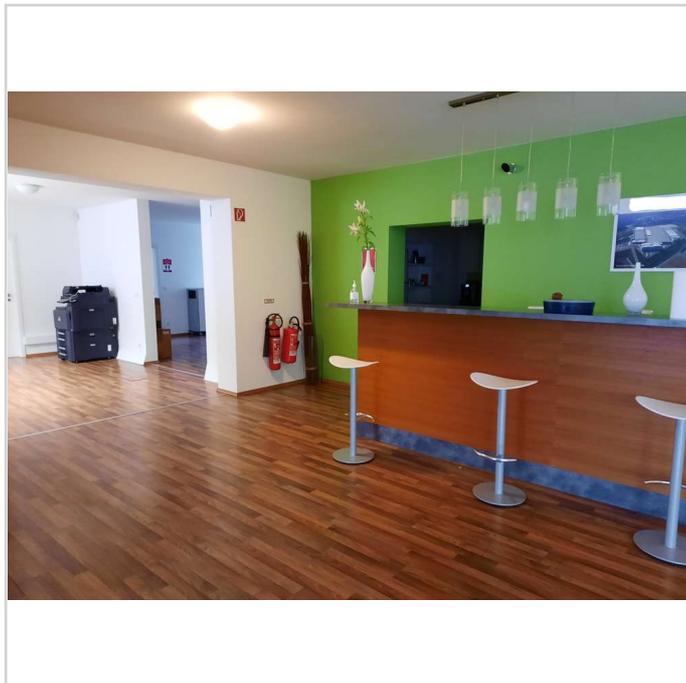


85774 Unterföhring

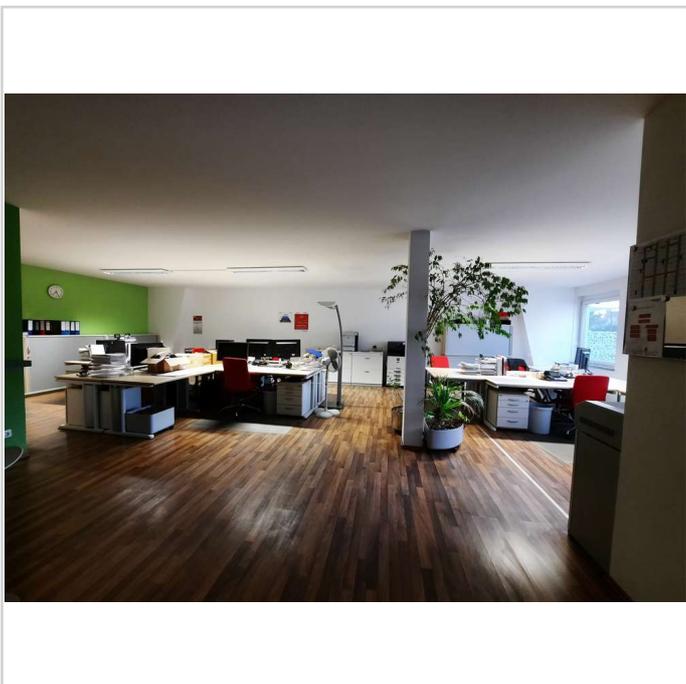
Miet-/Kaufobjekt:      Miete  
Büro-/Praxisfläche:    275,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:       2.995,00 EUR



Großzügiges Foyer



Stehtheke und Kopierecke



Überall herrscht ...



... jede Menge ...

# Individuelle ca. 275m<sup>2</sup> große Bürofläche - nach Bedarf mit ca. 790 m<sup>2</sup> großer moderner Lagerhalle !



85774 Unterföhring

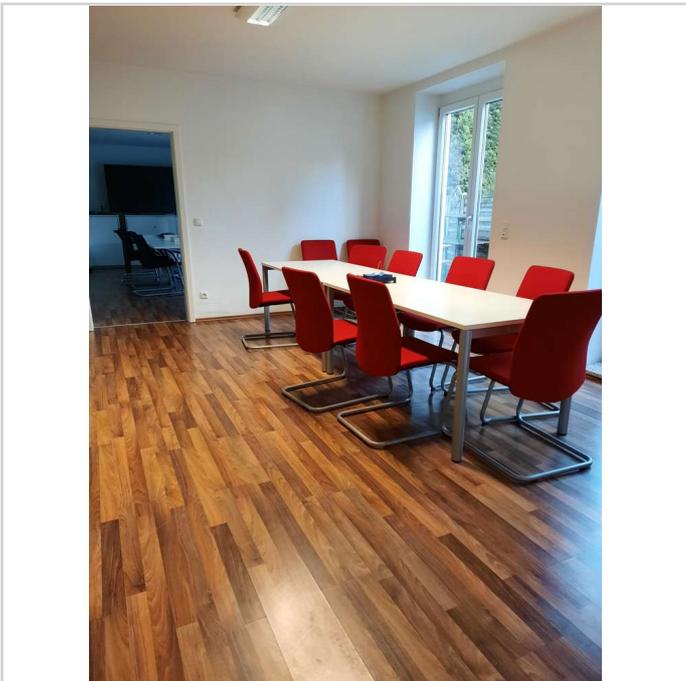
Miet-/Kaufobjekt:     Miete  
Büro-/Praxisfläche:   275,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:     2.995,00 EUR



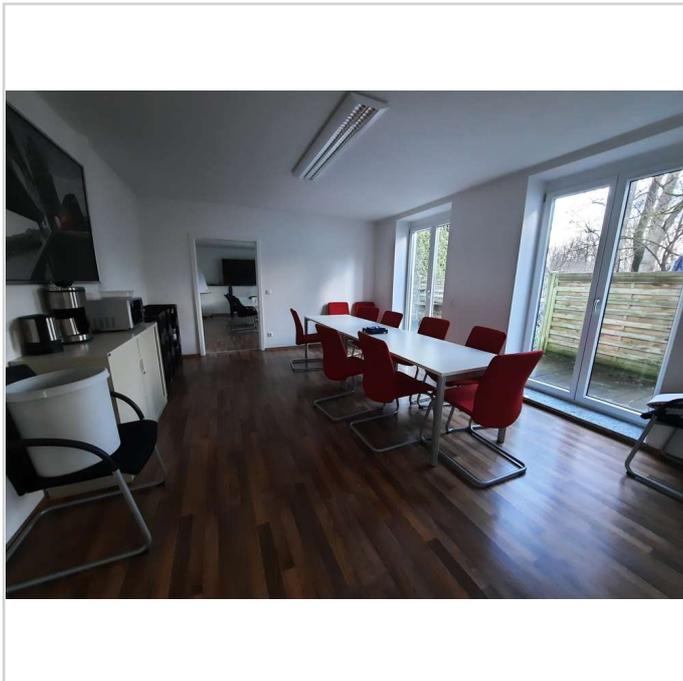
... Großzügigkeit ...



... und Helligkeit



Zwei große ...



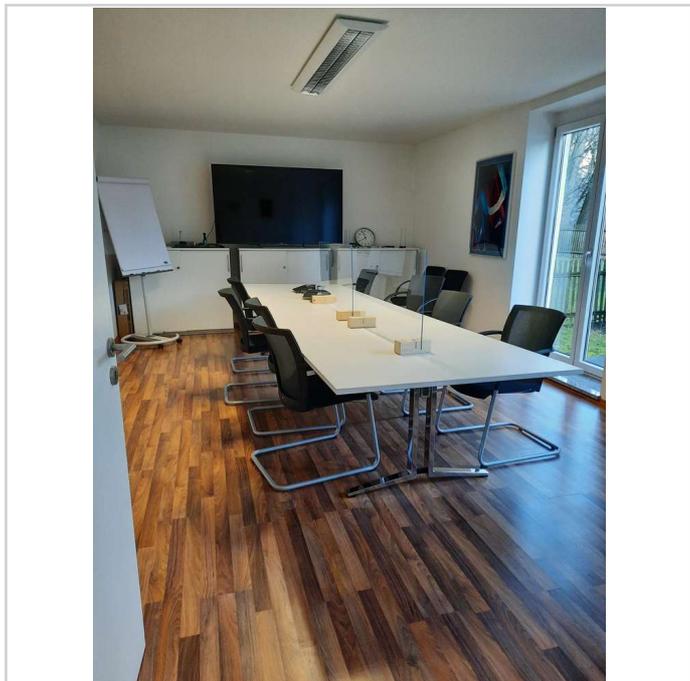
... Konferenzräume

# Individuelle ca. 275m<sup>2</sup> große Bürofläche - nach Bedarf mit ca. 790 m<sup>2</sup> großer moderner Lagerhalle !

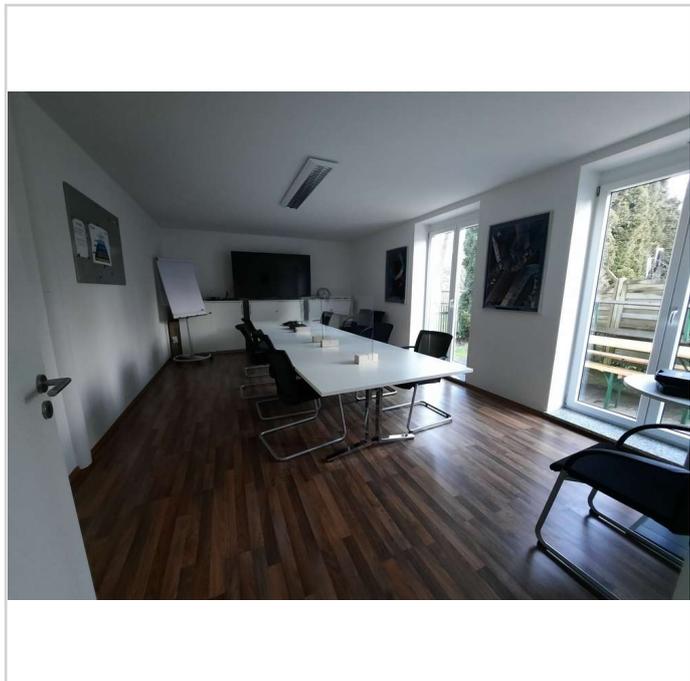


85774 Unterföhring

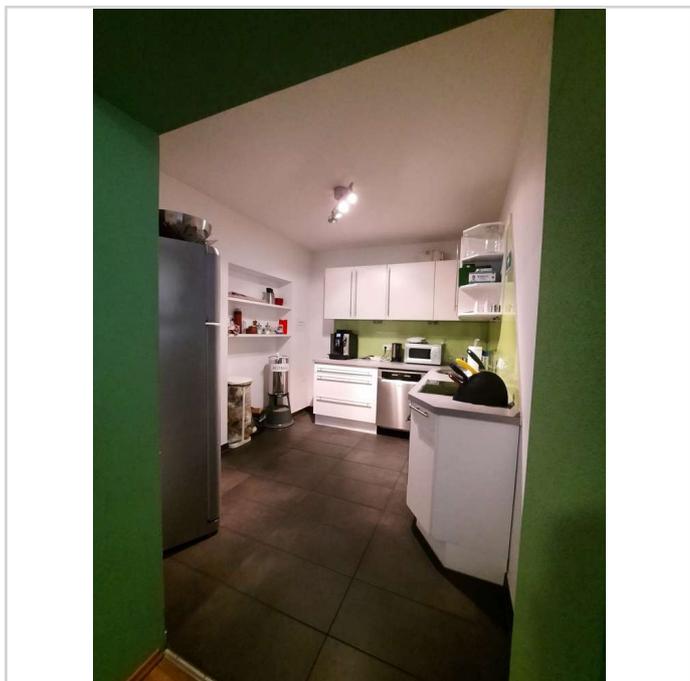
Miet-/Kaufobjekt:      Miete  
Büro-/Praxisfläche:    275,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:       2.995,00 EUR



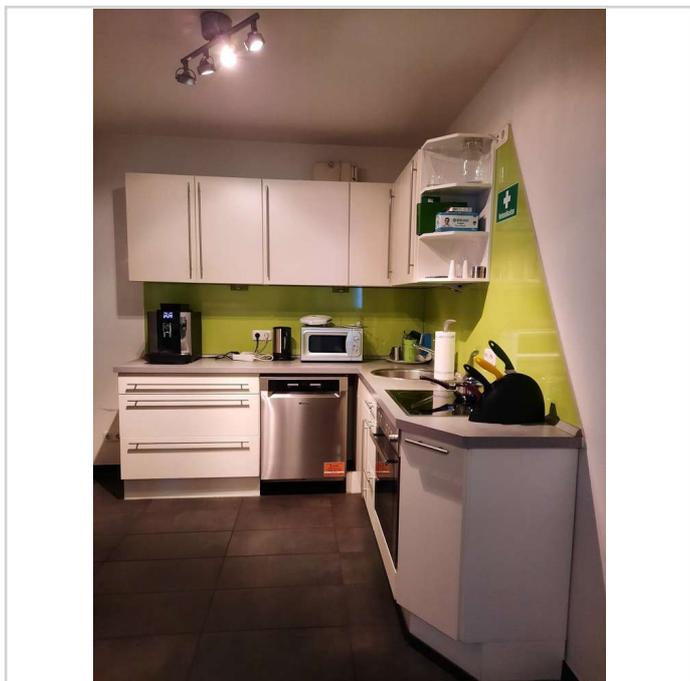
Helles Besprechungszimmer...



... mit Zutritt nach draußen



Kleine Teeküche



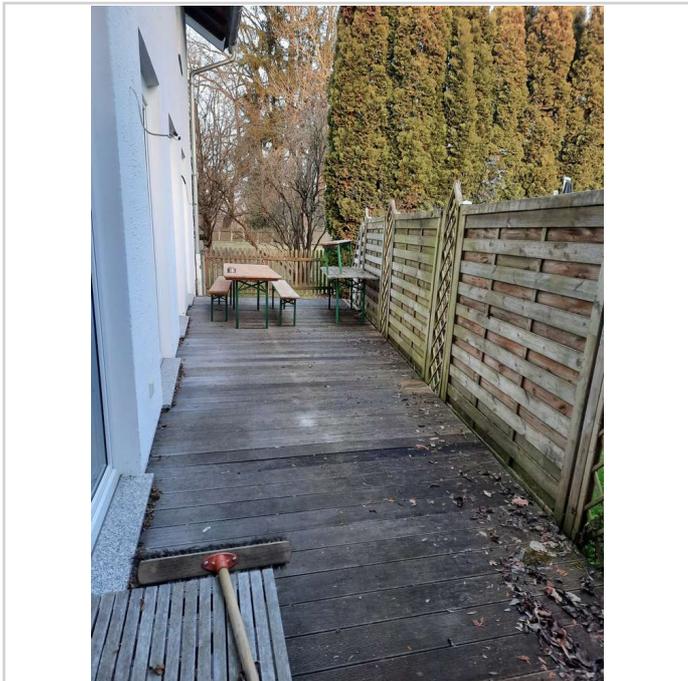
Komplette Einbauküche

# Individuelle ca. 275m<sup>2</sup> große Bürofläche - nach Bedarf mit ca. 790 m<sup>2</sup> großer moderner Lagerhalle !

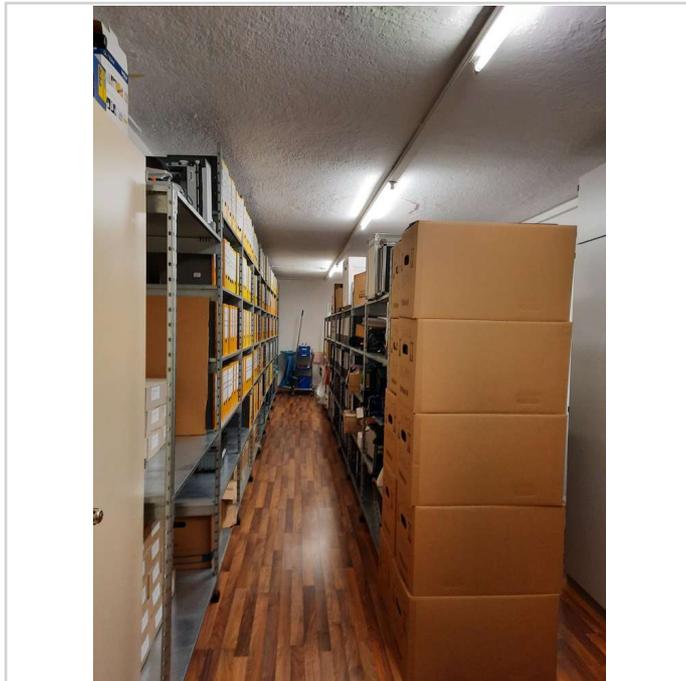


85774 Unterföhring

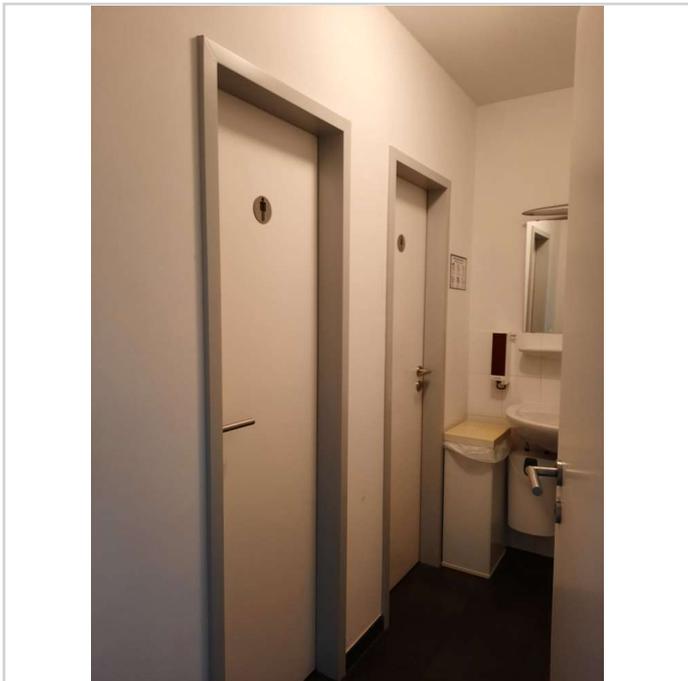
Miet-/Kaufobjekt:      Miete  
Büro-/Praxisfläche:    275,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:        2.995,00 EUR



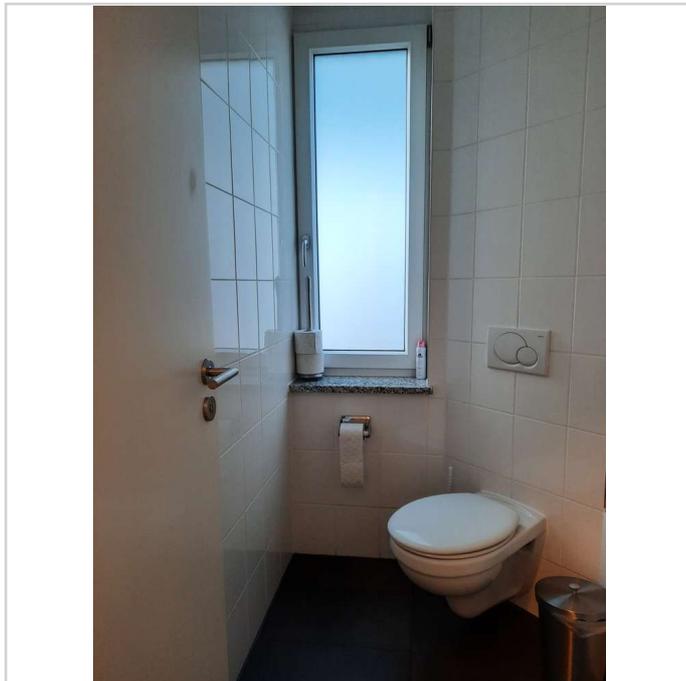
Kleine Terrasse



Archiv - Lager



Toiletten



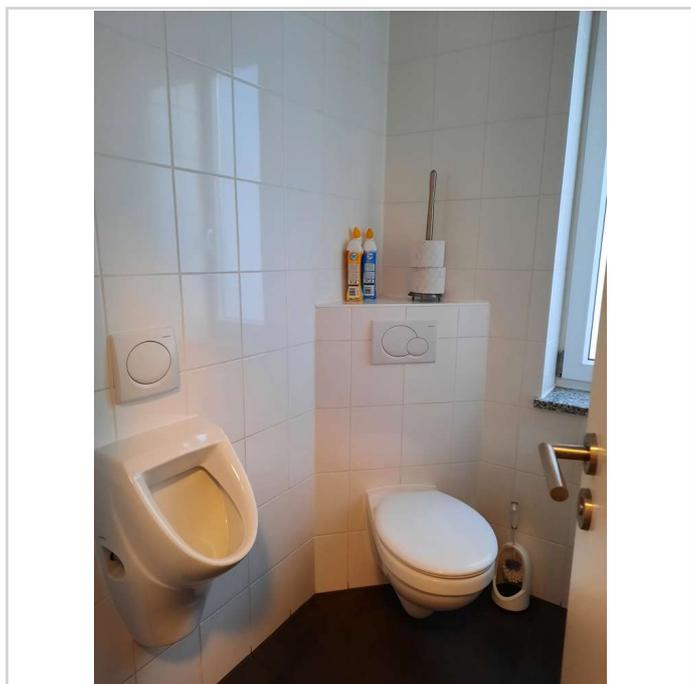
Damen ...

# Individuelle ca. 275m<sup>2</sup> große Bürofläche - nach Bedarf mit ca. 790 m<sup>2</sup> großer moderner Lagerhalle !



85774 Unterföhring

Miet-/Kaufobjekt:	Miete
Büro-/Praxisfläche:	275,00 m <sup>2</sup>
Miete pro Monat:	2.995,00 EUR



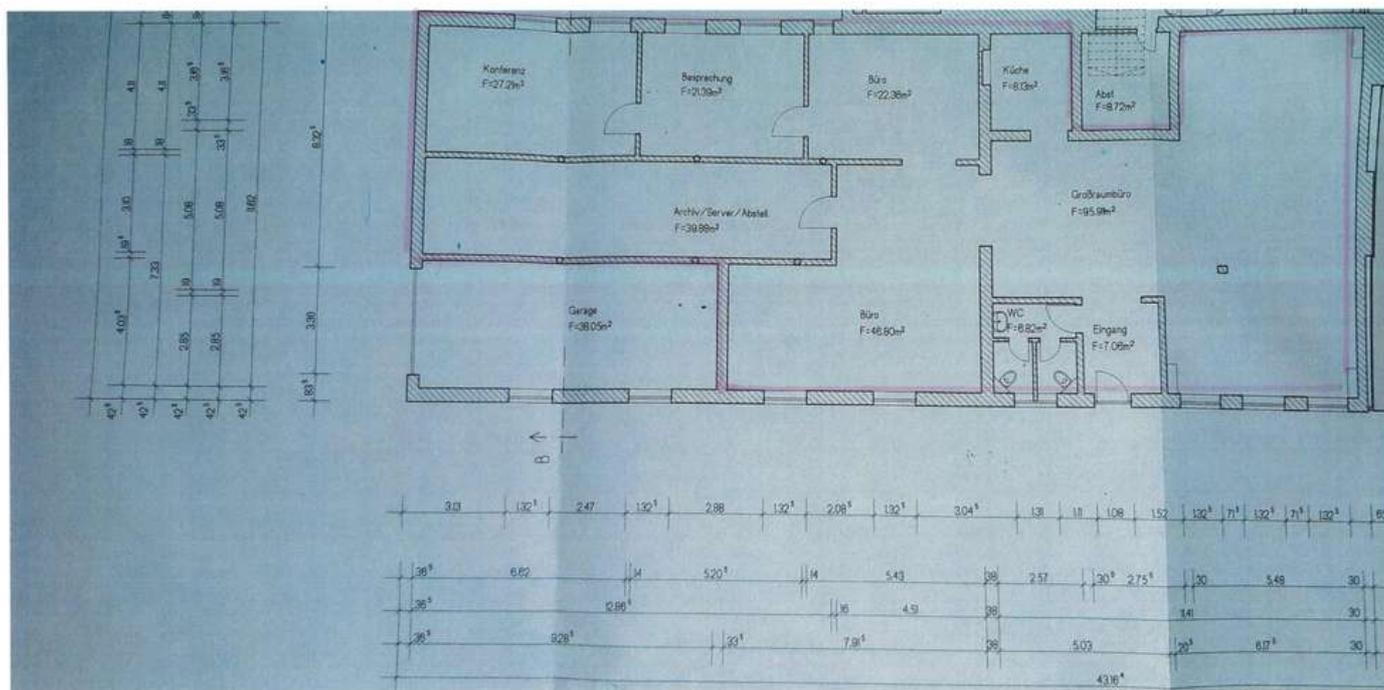
... und Herren

Individuelle ca. 275m<sup>2</sup> große Bürofläche - nach Bedarf mit ca. 790 m<sup>2</sup> großer moderner Lagerhalle !



85774 Unterföhring

Miet-/Kaufobjekt:      Miete  
 Büro-/Praxisfläche:   275,00 m<sup>2</sup>  
 Miete pro Monat:       2.995,00 EUR



Grundriss

# Individuelle ca. 275m<sup>2</sup> große Bürofläche - nach Bedarf mit ca. 790 m<sup>2</sup> großer moderner Lagerhalle !



85774 Unterföhring

Miet-/Kaufobjekt:	Miete
Büro-/Praxisfläche:	275,00 m <sup>2</sup>
Miete pro Monat:	2.995,00 EUR

