

iHP-Immobilien

HEIKE PREUSS

DER SCHLÜSSEL ZUR IMMOBILIE

Immobilien-Exposé

**sehr schönes Wohnbüro im
alpenländlichen Stil**

Objekt-Nr.:

3393

Zur Miete

in Holzkirchen



Details

Netzwerkverkabelung

Kaltmiete

1.650 €

Miete pro m²

5,5 €

Nebenkosten

450 €

Heizkosten in NK. enthalten

Ja

Kaution

4.950 €

Gesamtfläche

ca. 300 m²

Bürofläche

ca. 300 m²

verfügbar ab

nach Vereinbarung

Baujahr

2005

Zustand

neuwertig

Etagen

2

Küche

Einbauküche

Boden

Fliesen

Netzwerkverkabelung

Ja

Beschreibung

Attraktives Wohnbürohaus im alpenländlichen Stil in Top-Lage von Holzkirchen

Dieses ansprechende Wohnbüro erstreckt sich über zwei großzügige Etagen – Obergeschoss und Dachgeschoss – innerhalb einer gepflegten Gewerbeeinheit im Gewerbegebiet von Holzkirchen. Die Lage bietet eine dynamische Nachbarschaft mit renommierten Unternehmen wie HEXAL-SANDOZ und BOSCH sowie zahlreichen Einkaufszentren, darunter ALDI, NORMA, PENNY, KIK, Fressnapf und vieles mehr.

Das Wohnbüro punktet mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Eine nahegelegene Busverbindung bringt Sie bequem zur Bayerischen Regionalbahn (BRB), die

schnelle Verbindungen nach München und in die südliche Umgebung bietet. Zusätzlich besteht Anschluss an die S-Bahn-Linie S3 Richtung München. Diese optimale Infrastruktur macht den Standort sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden bestens erreichbar.

Das Büro erstreckt sich über die gesamte Grundfläche des Obergeschosses und verfügt über 2 Galerien, auch ideal geeignet für eine Bürogemeinschaft.

In diesem Wohnbüro sind 1 Bad, 2 Duschbäder, 4 WC und zwei Küchen vorhanden. Dadurch eignet es sich ideal dieses Objekt als Büro und Wohnung zugleich zu nutzen.

Das Obergeschoss präsentiert sich in zeitgemäßem Zustand.

Besondere Vorteile:

Niedrige Betriebskosten: Hervorzuheben sind die außergewöhnlich niedrigen Nebenkosten, die sogar den Winterdienst (Schneeräumen) umfassen – ein großer Pluspunkt für langfristige Planungssicherheit.

Flexible Nutzungsmöglichkeiten: Ob kreatives Wohnbüro, Bürogemeinschaft, Start-up oder etabliertes Unternehmen – die vielseitige Raumstruktur erlaubt individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und effiziente Arbeitsplatzkonzepte.

Es befindet sich über den Verkaufsräumen der Fa. Fressnapf.

Dieses Wohnbüro verbindet eine hervorragende Lage mit flexibler Raumgestaltung und wirtschaftlichen Betriebskosten. Ideal für Unternehmen, die eine attraktive Arbeitsumgebung in einer wachstumsstarken Region suchen.

Ausstattung

- hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- 16 Parkplätze vor dem Anwesen
- Küche, Kaffeeküche
- 5 WC's, 2 Duschbäder, 1 Bad
- Klimaanlage
- Büros verkabelt
- Kabelleisten

Sonstiges

Baujahr: 2005

Energiekennwert: 105 kWh/(m²*a)

Befeuerung/Energieträger: Gas

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Heizungsart: Zentralheizung

Energieeffizienzklasse: A

Hinweise und Haftungsausschluss. Die Angaben in diesem Exposé basieren auf den Informationen und Auskünften des Eigentümers und/oder Dritter. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Angaben übernehmen wir keine Haftung oder Gewähr. Schadensersatzansprüche jeglicher Art, mit Ausnahme von Vorsatz, sind ausgeschlossen, auch wenn uns ein Fehler unterlaufen sollte.

Bitte beachten Sie, dass Irrtümer und Zwischenvermietung vorbehalten sind. Unsere Objektnachweise sind unverbindlich und freibleibend.

Dank moderner Technik haben Sie die Möglichkeit, dieses Angebot bequem online einzusehen oder farbig auszudrucken. Die hier dargestellten Daten, Texte und Bilder sind identisch mit den Angaben in unserem ausführlichen Exposé, das Ihnen zusätzlich als PDF-Datei mit allen relevanten Informationen zur Verfügung steht.

Wir laden Sie herzlich ein, einen Besichtigungstermin mit uns zu vereinbaren, um sich selbst einen Eindruck von der Immobilie zu verschaffen.

Lage & Umgebung

83607 Holzkirchen

Im beliebten Münchener Süden liegt die traditionsreiche Marktgemeinde Holzkirchen mit Blick auf die Lenggrieser-Tegernsee- und Schlierseer Berge, eingebettet in voralpenländische Wald-Wiesen- und Seenlandschaft.

Die Landeshauptstadt München ist sowohl über die A8 in ca. 25 Minuten, als auch mit S-Bahn oder dem Schnellzug in ca. 30 Minuten erreichbar. Weiterhin verfügt Holzkirchen über Bahnanschluß Richtung Miesbach - Bayrischzell, Tegernsee bzw. Lenggries und nach Rosenheim. In Holzkirchen selbst finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Schulen, Kindergärten (auch Montessori), Banken, Ärzte, gemütliche Gasthöfe, diverse Freizeiteinrichtungen (2 Tennisclubs, Hallenbad, Eislaufstadion).

Mit der Eröffnung der Eisenbahnlinien München-Holzkirchen-Rosenheim 1857, München-Holzkirchen-Miesbach 1863 und München-Holzkirchen- Tölz 1874 nahm der Ort einen bedeutenden Aufschwung.

Seit dem Anschluß Holzkirchens an den Münchener Verkehrsbund (S-Bahn) anläßlich der Olympischen Sommerspiele 1972 in München nimmt die Einwohnerzahl des Ortes ständig zu.

Kindergärten und Schulen:

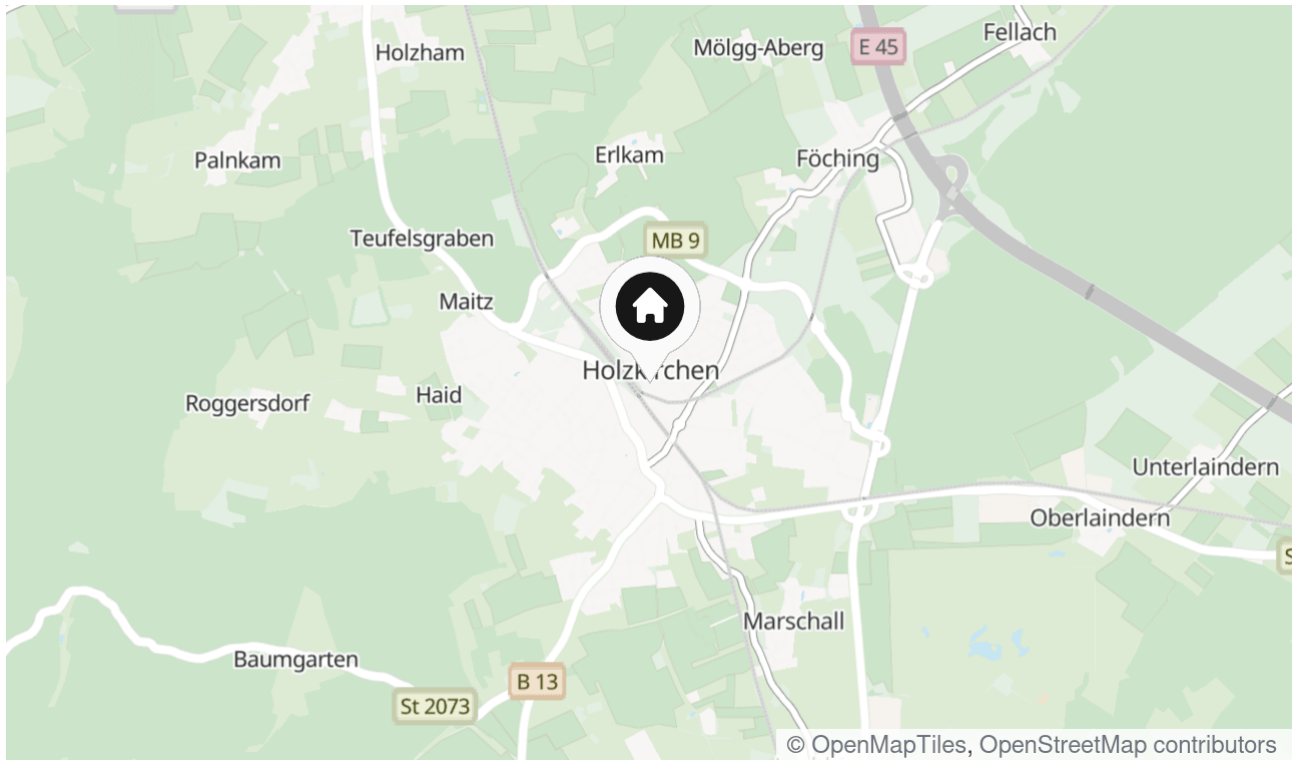
Holzkirchen bietet 11 Kindergärten. Für Kleinkinder gibt es div. Spielgruppen-Einrichtungen, die sehr gut besucht sind.

Vorhanden ist derzeit eine Grund- /Haupt- und Wirtschaftsschule. Seit Sept. 2003 gibt es eine weitere Ganztagsgrundschule sowie ein ganztags Privat-Gymnasium, seit 2004 noch eine Grundschule sowie eine 6-klassige Realschule und eine zusätzl. 3-fach-Turnhalle zwischen Das ist dann ein neues Schulzentrum für den Wohnbereich "Haid" mit 3 Kindergärten, Grundschule + private Ganztags-Grundschule sowie Privat-Gymnasium, 6-klassige Real-Schule, Wirtschaftsschule und Volkshochschule.

Seit Herbst 2014 gibt es ein neues Gymnasium.

Schulen: Grundschule, Hauptschule und Volksschule

Banken: Kreissparkasse, Raiffeisenbank



Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

2025

Endenergieverbrauch

105 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

A

Baujahr

2005

Wesentlicher Energieträger

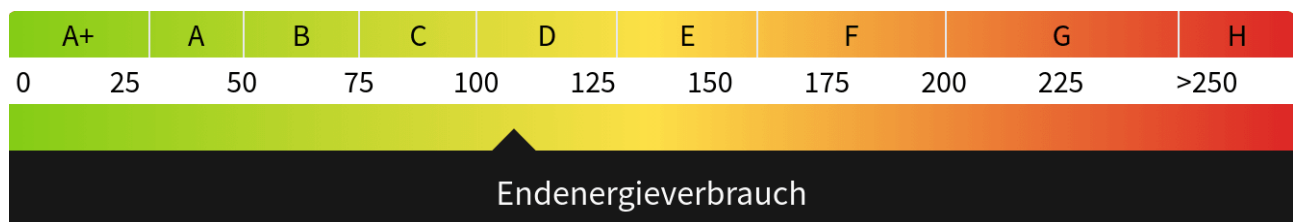
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Gewerbeaußenansicht



Parkplätze



Büro



Büro



Büro



Büro



Büro



Büro



Flur



Flur

Kontakt

IHP- Immobilien Heike Preuß

Schelcherweg 18a

82054 Sauerlach

Telefon: +49 8104 1436

E-Mail: ihp-preuss@t-online.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Heike Preuß

Impressum

www.ihp-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.ihp-immobilien.de

