

Exposé

Praxis in Landshut

Vielseitig nutzbar. Gewerberäume (Büro Praxis Kanzlei) in Altdorf b. Landshut. Prov.frei, USTfrei



Objekt-Nr. OM-329613

Praxis

Vermietung: **2.280 € + NK**

Telefon: 0179 7656104

84030 Landshut
Bayern
Deutschland

Energieträger	Öl	Gesamtfläche	285,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	9
Büro-/Praxisfläche	285,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht ab 01.04.2025 das EG einer sehr gepflegten Gewerbeimmobilie in der Bernsteinstr. 41A in 84032 Altdorf.

Die anmietbare Nutzfläche des EG beträgt circa 285 m².

Das ebenfalls circa 285 m² große OG wird von einer Logopädie und Ergotherapie genutzt.

Es bieten sich hier aufgrund der möglichen Synergie-Effekte auch im Erdgeschoss zum Beispiel eine Arzt- oder Physiopraxis oder sonstige Heilberufe an.

Ideal auch für Heilberufe: Eine Umsatzsteueroptimierung ist für den Vermieter nicht notwendig, sodass auf die Miete keine Umsatzsteuer zu zahlen ist.

Die Gewerberäume sind aber auch anderweitig sehr vielseitig nutzbar, z.B. als Büro, Schulungs-, Trainings-, Produktionsräume, Kanzlei u.v.m.

Sie wurden auch bisher von einem produzierenden Gewerbebetrieb genutzt und es steht aktuell noch ein Lager mit Anlieferungszone zur Verfügung.

Falls hoher Stromverbrauch benötigt wird, besteht die Option zum günstigen Bezug von Mieterstrom aus der gebäudeeigenen PV Anlage.

Es liegt hier zudem ganz neu bereits Glasfaseranschluss für maximale Internetgeschwindigkeit vor.

Das Gebäude ist komplett unterkellert mit weiteren Nutz- und Lagerräumen, soweit zusätzlich benötigt.

Im zum Grundstück gehörenden Hofraum sind circa 18-20 Stellplätze vorhanden, bei Bedarf kann eine genaue Zuordnung zwischen EG und OG festgelegt werden.

Mietpreis netto 2.280 € zzgl. NK

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Altdorf ist Teil des aufstrebenden und sehr leistungsfähigen Wirtschaftsstandorts Landshut und profitiert von der Nähe zu Landeshauptstadt München und zum Flughafen München.

Das Gewerbegebiet Altdorf wächst aktuell sehr stark, und ist aufgrund seiner Infrastruktur für nahezu jede Nutzung bestens geeignet:

In unmittelbarer Nähe zum Objekt befinden sich zahlreiche Gewerbeunternehmen verschiedenster Branchen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken uvm.

Das Objekt liegt nur ca. 1 Gehminute von der Bushaltestelle Bernsteinstraße (Linie 6 Landshut) entfernt.

Entfernungen:

Autobahn A92 (Auffahrt Landshut West) ca. 3 km, 5 min.

Flughafen München: ca. 40 km, 30 min

München: ca. 75 km, 50 min.

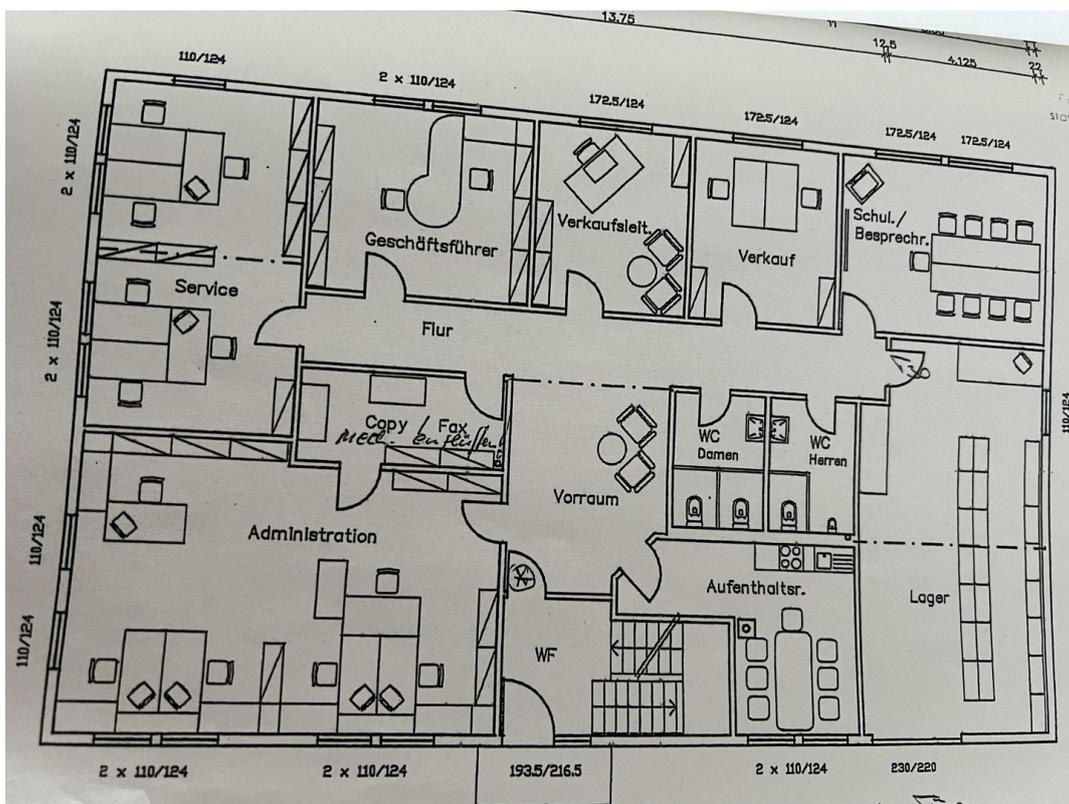
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Berechnung der Nutzfläche nach DIN 283

EG:			
Administration:	6.00	x 4.25 + 5.50 x 4.625	= 50,94 qm
Service:	7.50	x 4.25	= 31,88 qm
Geschäftsführer:	4.875	x 4.25	= 20,72 qm
Verkaufsleitung:	4.25	x 3.625	= 15,41 qm
Verkauf:	4.25	x 3.625	= 15,41 qm
Schulung/ Besprechung:	5.50	x 4.25	= 23,38 qm
Lager:	4.125	x 1.625 + 7.625 x 4.875	= 43,88 qm
Aufenthaltsraum:	3.00	x 2.55 + 5.80 x 1.70 -	
	1/2	x 0.927 x 0.927 - 0.40 x 0.40	= 16,92 qm
Copy/Fax:	4.50	x 2.00	= 9,00 qm
Vorraum/Flur:	13.75	x 1.50 + 3.375 x 3.75 +	
	3.45	x 1.00 + 2.45 x 0.40 -	
	1/2	x 1.00 x 1.00	= 37,21 qm
WC-Damen:	2.225	x 3.08	= 6,85 qm
WC-Herren:	2.15	x 3.08	= 6,62 qm
WF:	2.45	x 2.85 - 0.50 x 1.20	= 6,38 qm
			<u>284,60 qm</u>