

# Exposé

## Bürofläche in Unterföhring

### Büro | Büroräume | Praxis | Kanzlei



Objekt-Nr. OM-330262

### Bürofläche

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:  
Xcelsus GmbH

Bahnhofstr. 13  
85774 Unterföhring  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2018	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	400 €	Büro-/Praxisfläche	297,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	400 €	Gesamtfläche	385,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	800 €	Stellplätze	3
Mietsicherheit	15.000 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Objekt befindet sich in einer top Lage in dem wirtschaftsstarken Unterföhring.

Der großzügige Grundriss, die vielen Räume sowie die geräumigen Lager mit Archivräumen, eröffnet viele Nutzungsmöglichkeit. Palettenanlieferungen im EG sind ebenerdig möglich. Die Räume sind über zwei Haupteingängen im EG sowie über den separaten Lagerräumen im KG zugänglich.

Es erwartet Sie ein modernes und hochwertiges Ambiente ideal auch für Kanzleien, Praxen und Praxiszentren.

Ein Überblick EG (ca. 297 m<sup>2</sup> Fläche):

- moderner Empfangsbereich
- stilvoller Wartebereich
- 5x geräumige Büros (nutzbar als Einzel- oder Zweierbüro) • ein Großraumbüro • Besprechungsraum • großer Schulungsraum • ein weiträumiger Aufenthaltsraum mit Einbauküche - ideal für die gemeinsamen Mittagspausen und den kollegialen Austausch bei den Kaffeepausen • Telefonraum

KG:

- die über die Fläche erreichenden Lagerräumen mit separat abschließbaren Archivräumen liegen bei einer Nutzungsfläche von 88 m<sup>2</sup>

Parkmöglichkeiten:

- es stehen drei Stellplätze zur Verfügung, zwei davon mit Wallboxen (bei Nutzung zusätzliche Monats-Grundgebühr 126,05 EUR netto)

## Ausstattung

Allgemein:

- alle Räume im EG sind mit Klimageräten ausgestattet und individuell temperierbar
- Lagerräume sind mit Heizkörpern ausgestattet
- das Objekt wird hervorragend verwaltet
- Inventar und Einbauküche können nach Absprache übernommen werden
- sehr gute Infrastruktur(alles für den täglichen Bedarf)
- erstklassiges Objekt mit gehobener Ausstattung sucht Nachmieter - Möglichkeit auf Neuverhandlung mit dem Vermieter ist gegeben

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Ob mit dem Auto oder den fußläufig zu erreichenden öffentlichen Verkehrsmitteln (S-Bahn und Bus) bietet dieser Standort eine schnelle und hervorragende Verkehrsanbindung. Die S-Bahnstation Unterföhring ist binnen 2m zu Fuß zu erreichen.

Viele Geschäfte des alltäglichen Bedarfs sind in der nahen Umgebung.

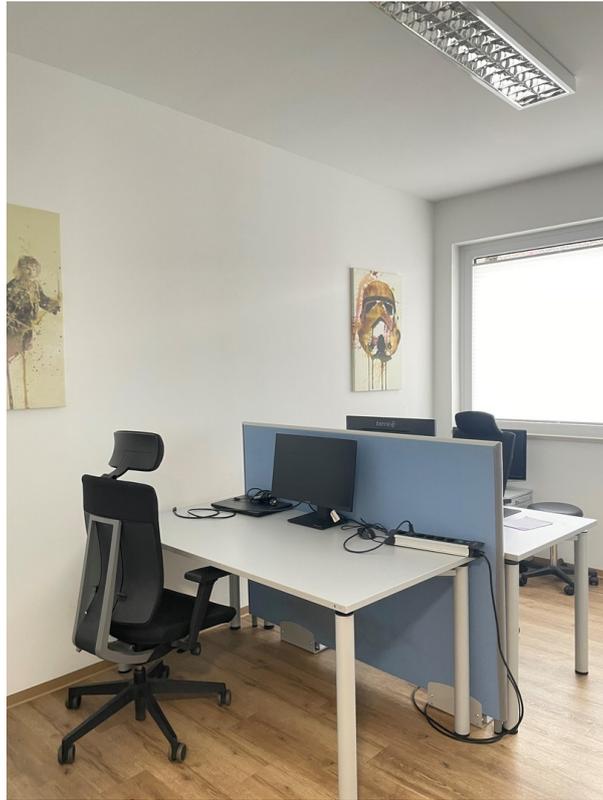
**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

