



Immobilien Hofmann

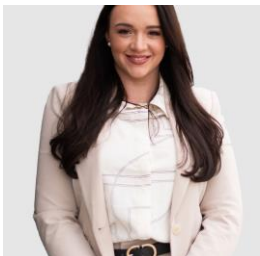


IMMOBILIEN HOFMANN -  
IHR IMMOBILIENSPEZIALIST

[www.immo-hofmann.de](http://www.immo-hofmann.de)

Exklusive Gewerbeeinheit in Landshut: Modern und hochwertig vielseitig nutzbar mitten in Landshut

#### IHRE ANSPRECHPARTNERIN



**Peggy Hofmann**  
selbst. Immobilienmaklerin

Siemensstr. 22b  
84109 Wörth an der Isar

Telefon 0176/32617574  
E-Mail [p.hofmann@immo-hofmann.de](mailto:p.hofmann@immo-hofmann.de)  
Online [www.immo-hofmann-peggy.de](http://www.immo-hofmann-peggy.de)

EXPOSÉ



## Eckdaten

### Details

Kategorie	Miete – Einzelhandel
Unterkategorie	Laden
Baujahr ca.	2013
Objektzustand	neuwertig
Qualität der Ausstattung	Luxus
Verfügbar ab	sofort

### Flächen

Etage	EG
Etagenzahl	2
Etagenlage	Erdgeschoss
Verkaufsfläche ca.	380 m <sup>2</sup>

### Ausstattung

Gäste-WC	Ja
Balkon / Terrasse	Ja
Personenaufzug	Ja
Barrierefrei	Ja
Abstellraum	Ja
LAN-Kabel	Ja

### Preise

Kaltmiete	6.992 €
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Nebenkosten	900 €
Warmmiete	7.892 €
Kautions	20.976 €
Provision	0%

### Energie

Energieausweis	liegt vor
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energieausweis: Ausstellungsdatum	01.04.2014
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieausweis: gültig bis	01.04.2024
Endenergiebedarf	73 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	B
Baujahr Anlagentechnik	2013

### Entfernungen

Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln	5 Min.
Fahrzeit nächste Autobahn	14 Min.
Fahrzeit nächster Hauptbahnhof	8 Min.
Fahrzeit nächster Flughafen	32 Min.

## Objektbeschreibung

Dieses Objekt überzeugt auf insgesamt ca. 380 m<sup>2</sup> auf ganzer Linie. Im Jahr 2013/2014 entstand dieser Neubau Mitten im Herzen von Landshut. Die lichtdurchfluteten

Räume sind mit modernster und exklusivster Ausstattung versehen. Dieses Gewerbeobjekt ist ein wahrer Eye-Catcher! Besonders repräsentativ wirken die großen, bodentiefen Fenster und die stilvollen Lichtelemente, welche im ganzen Gebäude angebracht sind.

Dieses Gebäude wurde mit dem Bauherrenpreis der Stadt Landshut ausgezeichnet. Die zeitgemäße Architektur in Verbindung mit dem historischen Kontext war der ausschlaggebende Punkt für diese Auszeichnung.

Diese Gewerbeeinheit erstreckt sich über zwei Etagen. Das eigene Atrium ist mit einer Größe von ca. 30 m<sup>2</sup> ein weiteres Highlight. Die Exklusivität dieser Immobilie wird durch eine Deckenhöhe von 5 Metern, die Edelholz-Innentüren, die Fußbodenheizung, den hochwertigen Parkettboden und die Holztreppe unterstrichen. Hier haben Sie sowohl die Möglichkeit Kunden in Empfang zu nehmen, als auch in Ruhe Büroarbeiten zu erledigen.

Der wunderschöne Innenhof lädt zum Verweilen in der Sonne ein und glänzt im Italienischen Stil.

Highlights im Überblick:

- \* helle und repräsentative Räume
- \* Treppe innerhalb der Mietfläche
- \* Raumhöhe bis zu 5 Metern
- \* Innenhof (Atrium - geeignet für Bestuhlung)
- \* raumhohe Glasfronten
- \* Wände: Beton und weiß gestrichen
- \* Fußboden: edle Buche
- \* Fußbodenheizung
- \* Untergeschoss kann als Verkaufsfläche genutzt werden
- \* Eingangsbereich: hohe moderne Türen
- \* Seiteneingang für Anlieferung
- \* Treppe: Buchenholz
- \* moderne Wandleuchten
- \* Kabelauslass für Deckenbeleuchtung
- \* Nebenraum auf Anfrage
- \* Tiefgaragenstellplatz auf Anfrage





## Lagebeschreibung

Die Steckengasse ist eine sehr beliebte Verbindungsstraße zwischen der historischen Altstadt und der Neustadt Landshuts.

Die Altstadt, geschmückt mit ihren malerisch wirkenden Prachtstraßen und Gassen, ist förmlich ein Magnet für Touristen und Einheimische und somit ideal geeignet für jedes Gewerbe. Neben einem unterdurchschnittlichen Gewerbesteuerhebesatz ist Landshut mit seiner deutschlandweit sehr guten Kaufkraft für Gewerbetreibende ein äußerst attraktiver Standort.

Die Steckengasse befindet sich zwischen Schirm- und Grasgasse. Zwei fest eingegliederte, historische Gassen. Steckengasse und Schirmgasse werden durch die Zwerggasse verbunden. In unmittelbarer Nähe befinden sich seit mehreren Jahren ansässige, bekannte Unternehmen, unter anderem das Rathaus, Sparkasse, Salzstadl Landshut, das städtische Museum, eine Deutsche Bank Filiale, sowie viele weitere Einkaufsmöglichkeiten, die eine fließende Laufkundschaft sicherstellen.

Die geographisch hervorragende Lage zeigt sich auch durch die anliegenden Autobahnen, wie der A92, welche ein Erreichen von München, Passau, Regensburg und Co. problemlos darstellen. Auch der Flughafen München ist nur einen "Katzensprung" entfernt, hierhin benötigen Sie mit dem Auto ca. 30 Minuten.

## Ausstattung

Lageart:	A-Lage/Stadtzentrum
Lageart:	Fußgängerzone
Gesamtfläche:	ca. 380 m <sup>2</sup>
Stellplatztyp:	Tiefgarage nach Bedarf
Personenaufzug:	Ja
Deckenhöhe:	teilweise bis zu 5 m
EDV Verkabelung:	Ja
Barrierefrei:	Ja
Rollstuhlgerecht:	Ja

## Die Objektbilder



Objektansicht



Steckengasse

**Peggy Hofmann – Selbst. Kooperationspartner der Immobilien Hofmann GmbH & Co. KG**  
Siemensstr. 22b | 84109 Wörth an der Isar

Telefon 0176/32617574  
Fax 08702/9489611

E-Mail [p.hofmann@immo-hofmann.de](mailto:p.hofmann@immo-hofmann.de)  
Online [www.immo-hofmann-peggy.de](http://www.immo-hofmann-peggy.de)

EXPOSÉ

## Die Objektbilder



Steckengasse

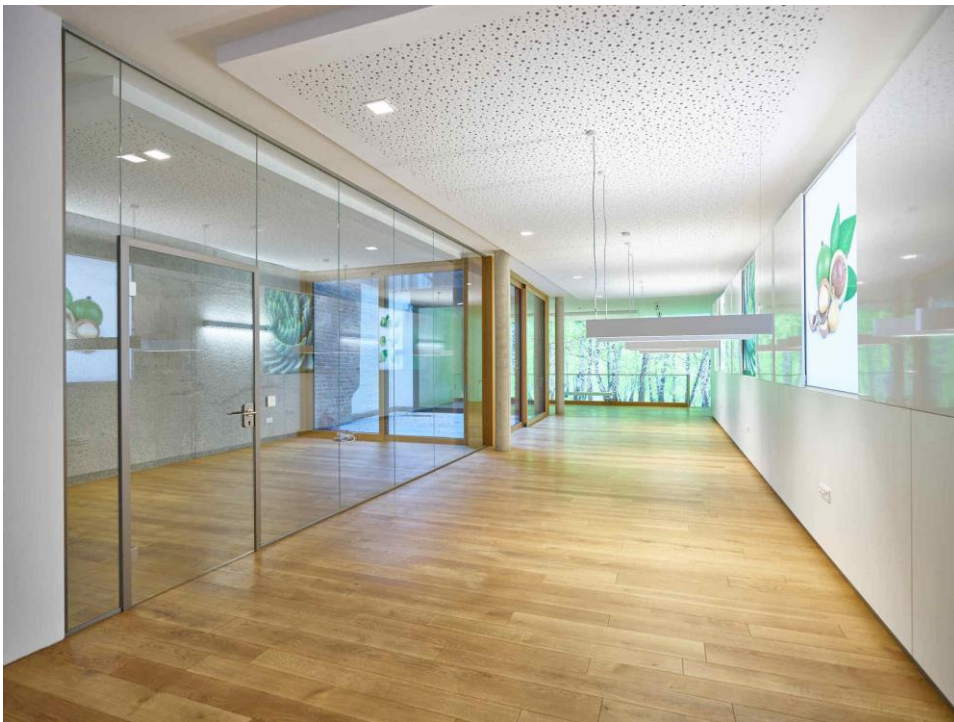


Eingang

## Die Objektbilder



Eingang



Bürofläche

## Die Objektbilder



Besprechungsraum



Besprechungsraum



## Die Objektbilder



Nebeneingang



Atrium

## Die Objektbilder



Bürofläche



Bürofläche

## Die Objektbilder



Küche



Küche

## Die Objektbilder



Etagenansicht

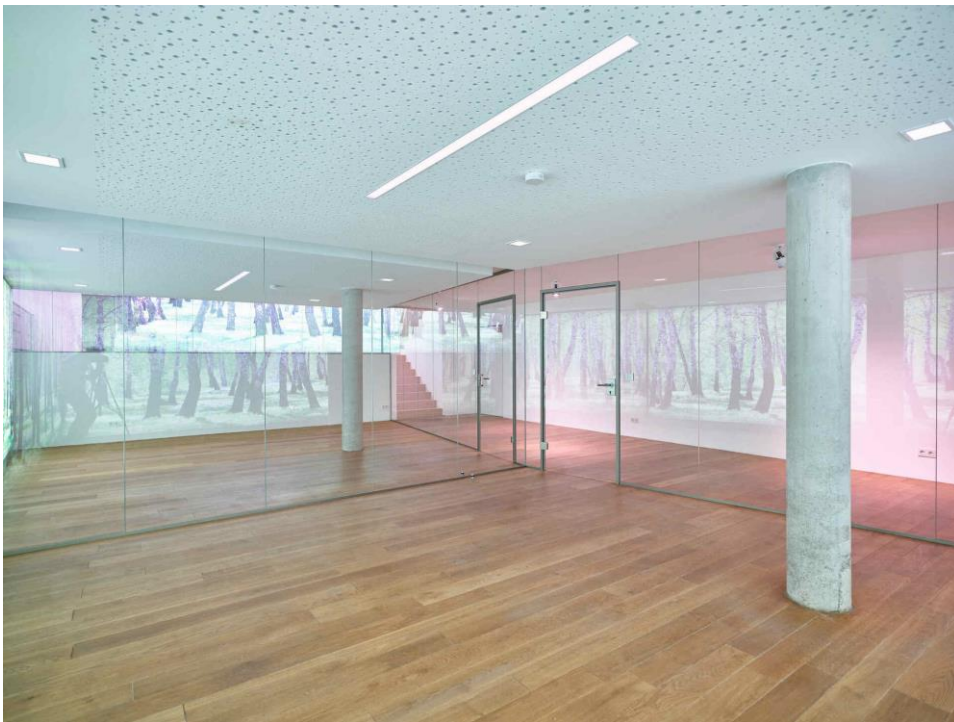


Bürofläche

## Die Objektbilder



Bürofläche



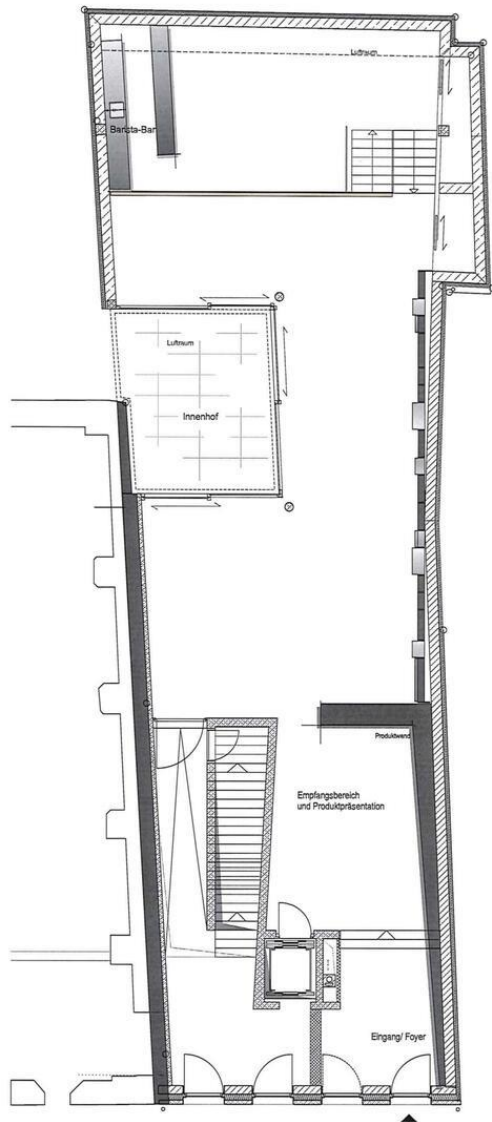
Bürofläche

## Die Objektbilder



Sanitär

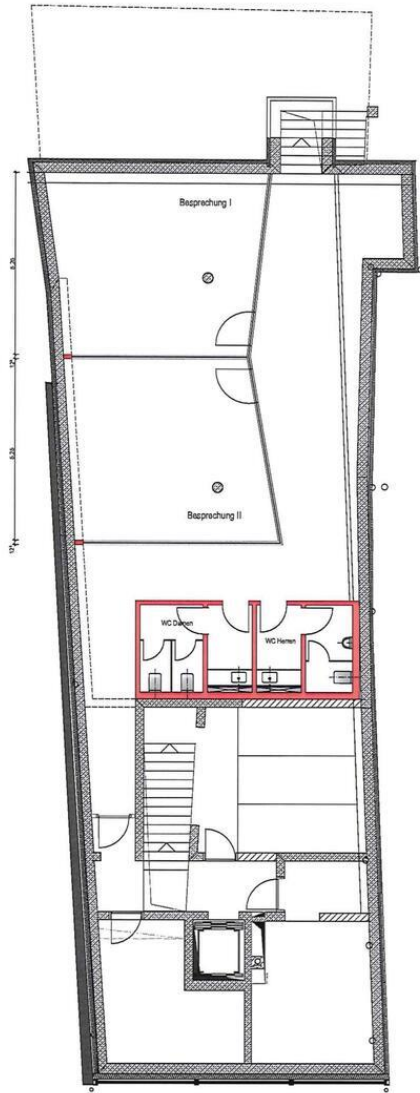
## Grundriss Erdgeschoss



M 1:100/ A3

Grundriss/ EG   
01.06.2016

## Grundriss Untergeschoss



Grundriss/ UG  berufsbildung + kompetenz  
interior architecture  
M 1:100/ A3 01.06.2016



## Sonstiges

Dieses Exposé stellt kein Verkaufsangebot dar. Es dient allein Informationszwecken. Alle Angaben und Darstellungen in diesem Exposé wurden zwar mit größter Sorgfalt überprüft und zusammengestellt, sie können sich aber jederzeit ändern. Weder Immobilien Hofmann noch die übrigen Verantwortlichen sind verpflichtet, den Empfänger dieses Exposés über etwaige Änderungen zu informieren. Bei technischen Angaben wie z.B. Wohnungsgrößen, sind Abweichungen möglich. Bilder sind Interpretationen des Visualisierers. Bei den abgebildeten Grundrissvarianten, Innenraumdarstellungen und Abbildungen der Sanitär- und sonstigen Ausstattungen handelt es sich um unverbindliche Einrichtungsbeispiele. Maßgeblich für die geschuldete Ausstattung und Ausführung der betreffenden Immobilie sowie deren Grundriss sind allein der notarielle Kaufvertrag und die diesem beigefügten Baubeschreibungen, Pläne und Grundrisse. Weder Immobilien Hofmann noch die übrigen Verantwortlichen übernehmen eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Exposés. Die Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie für die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit bleiben unberührt.

Jeder Makler der Firma Immobilien Hofmann GmbH & Co. KG ist ein Kooperationspartner und somit ein selbständiger Immobilienmakler, welcher rechtlich ein eigenständiges Unternehmen darstellt und auf eigene Verantwortung handelt.