

**PROVISIONSFREI  
DIREKT VOM  
EIGENTÜMER**



# BÜRO- & VERWALTUNGSGEBÄUDE

**Zeppelinstraße 1  
85375 Neufahrn**

## Objektinformationen

 **Zeppelinstraße 1**  
**85375 Neufahrn**

 **KEYFACTS**

**Größe:** ca. 19.397,00 m<sup>2</sup> Grundstück  
**Nutzung:** ca. 4.219,00 m<sup>2</sup> Hallenfläche  
ca. 16.370,00 m<sup>2</sup> Bürofläche  
**Verfügbar:** nach Vereinbarung



## Makrolage

Neufahrn bei Freising ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Freising.

Neufahrn liegt links der Isar an der Grenze zwischen der Münchner Schotterebene und dem tertiären Donau-Isar-Hügelland, ca. 10 km südlich von Freising und knapp 20 km nordöstlich der bayerischen Landeshauptstadt München.

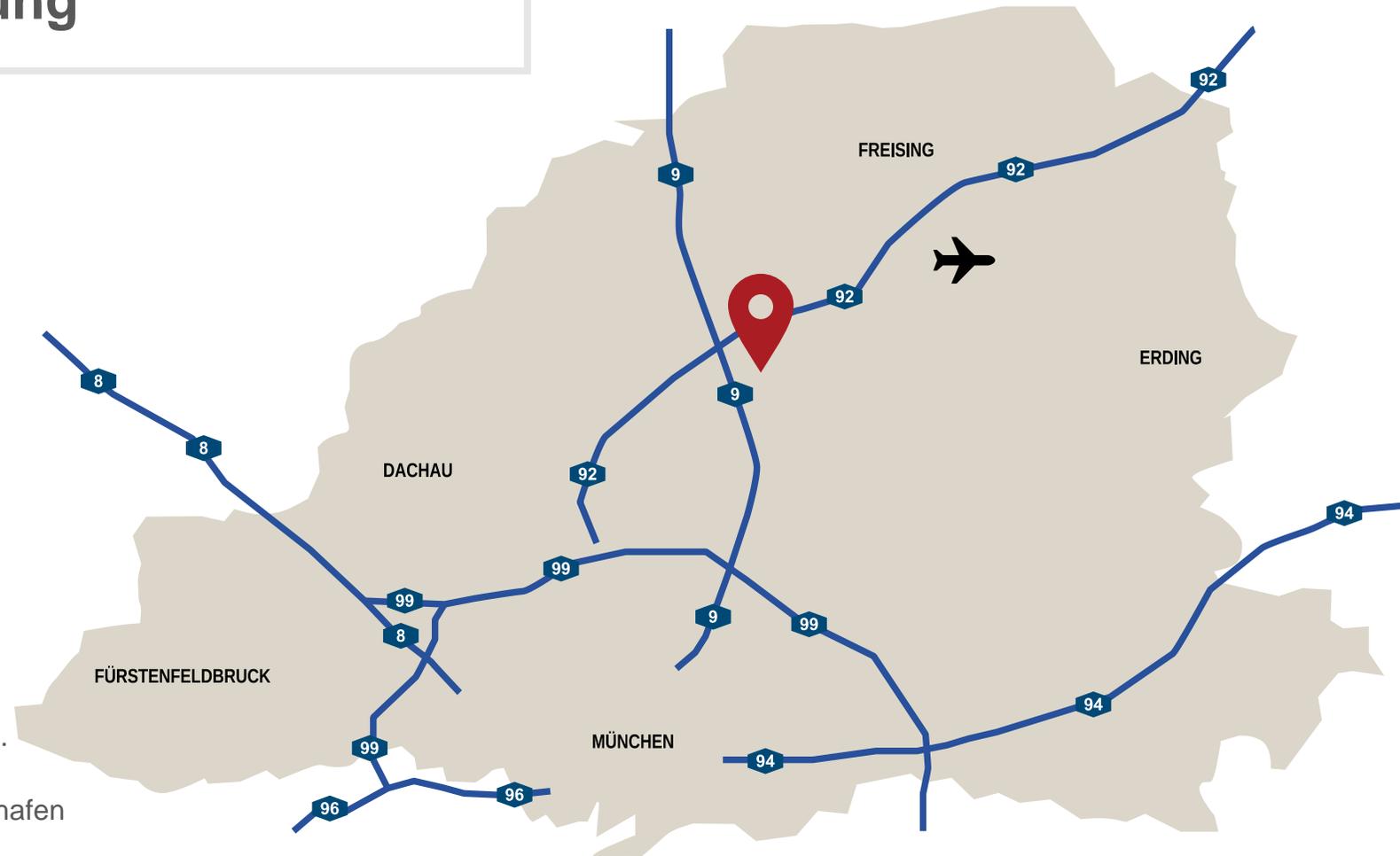
Ortsteile sind Fürholzen, Giggenhausen, Giggenhausen-Schaidenhausen, Hetzenhausen, Massenhausen und Mintraching/Grüneck. Neufahrn ist Mitglied der Nordallianz, einem informellen Zusammenschluss von 8 Kommunen im Norden Münchens.

Neufahrn liegt am Autobahnkreuz A9/A92. Das Objekt liegt ca. 15 Kilometer vom Flughafen München entfernt.

somit nahe an den wichtigen nationalen und internationalen Transportwegen.



# Verkehrsanbindung



## Auto

Neufahrn liegt am Autobahnkreuz A9/A92. Das Objekt liegt ca. 15 Kilometer vom Flughafen München entfernt.

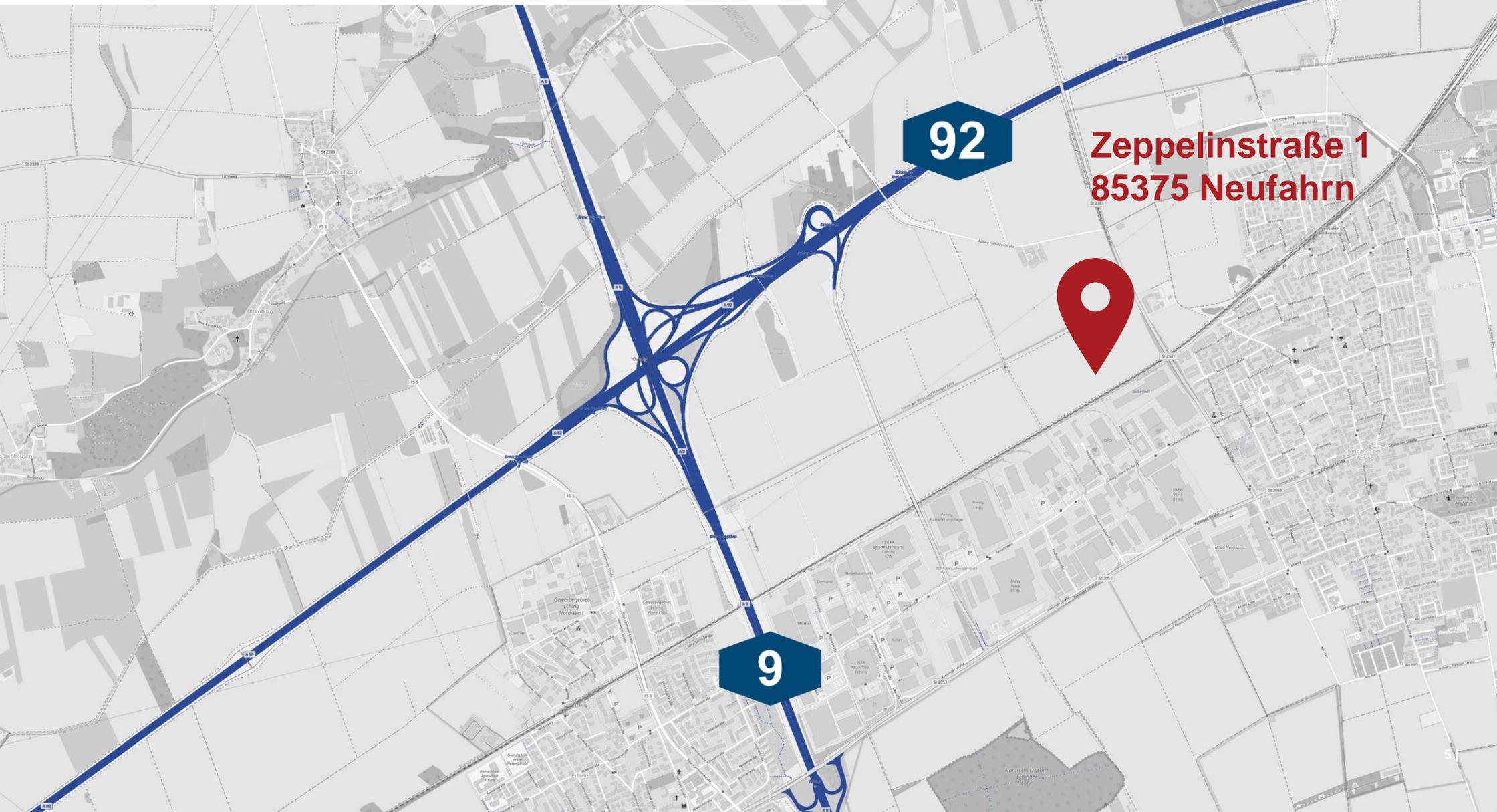
## ÖPNV

Die nächste Haltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe.

## Airport

Der Flughafen München liegt in 15 km Entfernung.

# Mikrolage



**Zeppelinstraße 1**  
**85375 Neufahrn**

92

9

## Objektbeschreibung

Es handelt sich hierbei um einen sehr vielfältig nutzbaren Gewerbepark mit Büro- und Lagerflächen.

Der Gewerbepark, bestehend aus 2 quadratischen Bauteilen und besticht durch die vielen Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz und die großzügigen Andienungszonen für LKW im Erdgeschoss. Über diese werden die mittig gelegenen Lagerflächen angedient

Das Objekt liegt unweit von München entfernt und ist somit nahe an den wichtigen nationalen und internationalen Transportwegen. Durch den innenliegenden Innenhof innerhalb der beiden Quader, dringt ausreichend Licht in die Büros und sorgt so für eine angenehmen Arbeitsatmosphäre.

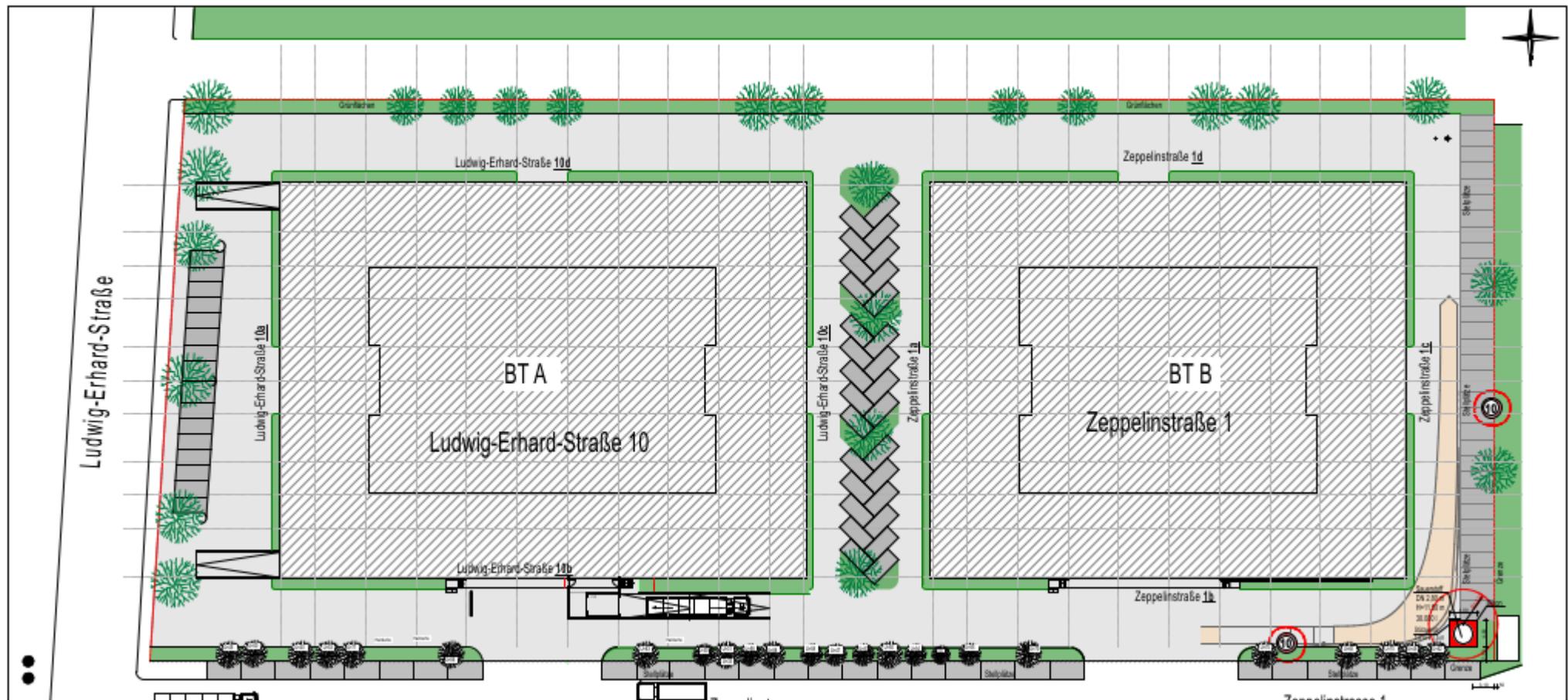
Die Büroflächen sind über sehr repräsentative Treppenhäuser mit Fahrstuhl zu erreichen. Im Untergeschoss befindet sich neben Archivflächen auch das großzügige Parkdeck. Die Flächen lassen sich auf Grund der vier Erschließungskerne je Bauteil, sehr individuell aufteilen und den Bedürfnissen der Mieter anpassen.

**VERFÜGBAR  
NACH  
VEREINBARUNG**

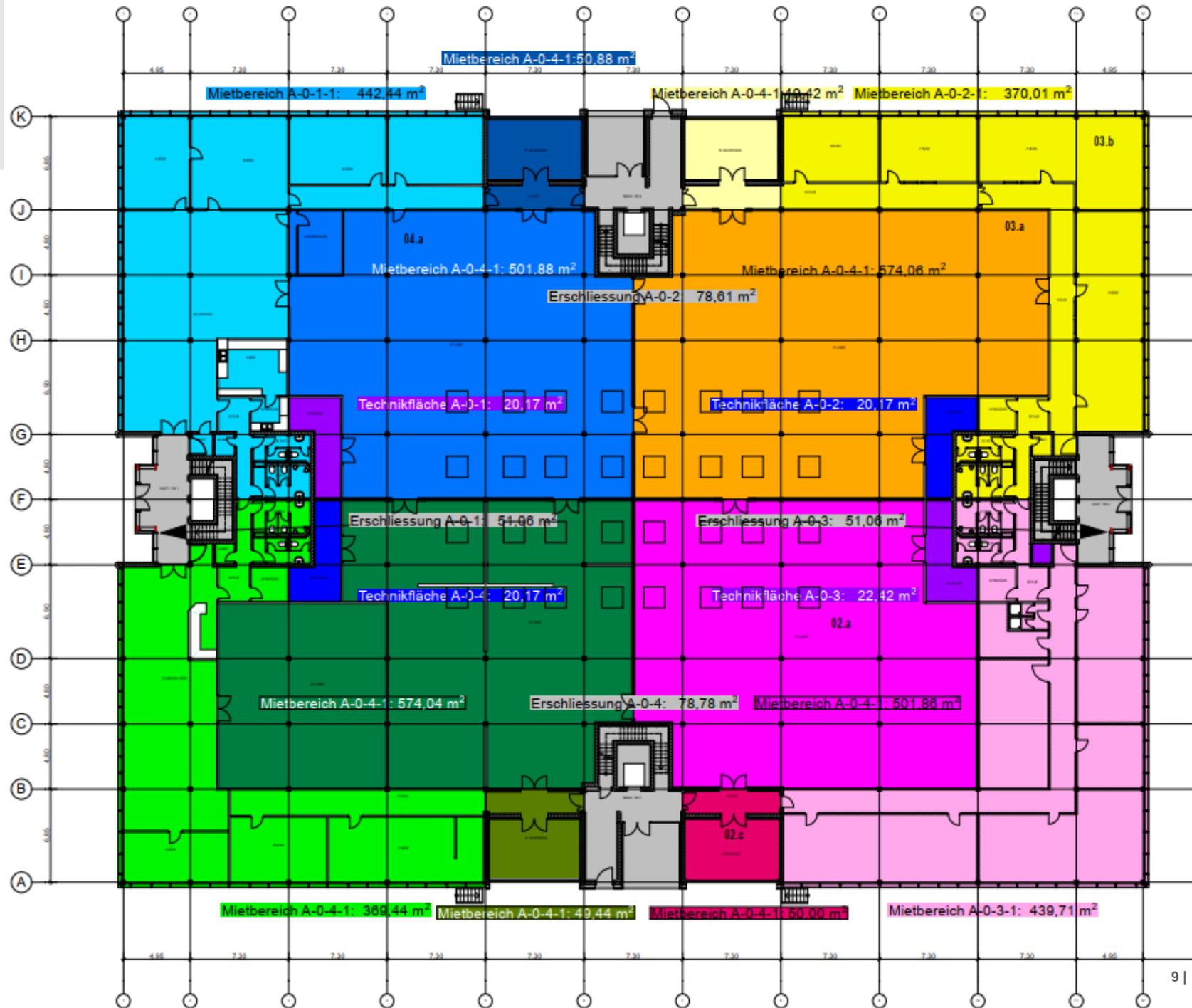
# Flächenaufteilung

Bauteil	Etage	Mietbereich	Mietfläche Bauteil ohne Nebenflächen	Verteilung Erschließung mit 10,53%	Verteilung Technik mit 3,67%	Mietfläche inkl. Erschließung und Techni
A	EG	Mietbereich A-0-1-1	442,37 m <sup>2</sup>	46,58 m <sup>2</sup>	16,23 m <sup>2</sup>	505,18 m <sup>2</sup>
A	EG	Mietbereich A-0-1-2	502,75 m <sup>2</sup>	52,94 m <sup>2</sup>	18,45 m <sup>2</sup>	574,14 m <sup>2</sup>
A	EG	Mietbereich A-0-2-1	370,01 m <sup>2</sup>	38,96 m <sup>2</sup>	13,58 m <sup>2</sup>	422,55 m <sup>2</sup>
A	EG	Mietbereich A-0-2-2	574,92 m <sup>2</sup>	60,54 m <sup>2</sup>	21,10 m <sup>2</sup>	656,56 m <sup>2</sup>
A	EG	Mietbereich A-0-3-1	439,71 m <sup>2</sup>	46,30 m <sup>2</sup>	16,14 m <sup>2</sup>	502,15 m <sup>2</sup>
A	EG	Mietbereich A-0-3-2	502,74 m <sup>2</sup>	52,94 m <sup>2</sup>	18,45 m <sup>2</sup>	574,13 m <sup>2</sup>
A	EG	Mietbereich A-0-4-1	369,44 m <sup>2</sup>	38,90 m <sup>2</sup>	13,56 m <sup>2</sup>	421,90 m <sup>2</sup>
A	EG	Mietbereich A-0-4-2	574,04 m <sup>2</sup>	60,45 m <sup>2</sup>	21,06 m <sup>2</sup>	655,55 m <sup>2</sup>
A	1.OG	Mietbereich A-1-1	618,18 m <sup>2</sup>	65,09 m <sup>2</sup>	22,68 m <sup>2</sup>	705,96 m <sup>2</sup>
A	1.OG	Mietbereich A-1-2	659,39 m <sup>2</sup>	69,43 m <sup>2</sup>	24,20 m <sup>2</sup>	753,02 m <sup>2</sup>
A	1.OG	Mietbereich A-1-3	618,50 m <sup>2</sup>	65,13 m <sup>2</sup>	22,70 m <sup>2</sup>	706,32 m <sup>2</sup>
A	1.OG	Mietbereich A-1-4	660,09 m <sup>2</sup>	69,51 m <sup>2</sup>	24,22 m <sup>2</sup>	753,82 m <sup>2</sup>
A	2.OG	Mietbereich A-2-1	618,10 m <sup>2</sup>	65,08 m <sup>2</sup>	22,68 m <sup>2</sup>	705,87 m <sup>2</sup>
A	2.OG	Mietbereich A-2-2	659,39 m <sup>2</sup>	69,43 m <sup>2</sup>	24,20 m <sup>2</sup>	753,02 m <sup>2</sup>
A	2.OG	Mietbereich A-2-3	618,50 m <sup>2</sup>	65,13 m <sup>2</sup>	22,70 m <sup>2</sup>	706,32 m <sup>2</sup>
A	2.OG	Mietbereich A-2-4	660,09 m <sup>2</sup>	69,51 m <sup>2</sup>	24,22 m <sup>2</sup>	753,82 m <sup>2</sup>
B	EG	Mietbereich B-0-1-1	316,83 m <sup>2</sup>	33,36 m <sup>2</sup>	11,63 m <sup>2</sup>	361,82 m <sup>2</sup>
B	EG	Mietbereich B-0-1-2	479,91 m <sup>2</sup>	50,53 m <sup>2</sup>	17,61 m <sup>2</sup>	548,05 m <sup>2</sup>
B	EG	Mietbereich B-0-2-1	370,01 m <sup>2</sup>	38,96 m <sup>2</sup>	13,58 m <sup>2</sup>	422,55 m <sup>2</sup>
B	EG	Mietbereich B-0-2-2	498,17 m <sup>2</sup>	52,46 m <sup>2</sup>	18,28 m <sup>2</sup>	568,91 m <sup>2</sup>
B	EG	Mietbereich B-0-3-1	370,01 m <sup>2</sup>	38,96 m <sup>2</sup>	13,58 m <sup>2</sup>	422,55 m <sup>2</sup>
B	EG	Mietbereich B-0-3-2	515,14 m <sup>2</sup>	54,24 m <sup>2</sup>	18,90 m <sup>2</sup>	588,29 m <sup>2</sup>
B	EG	Mietbereich B-0-4-1	316,83 m <sup>2</sup>	33,36 m <sup>2</sup>	11,63 m <sup>2</sup>	361,82 m <sup>2</sup>
B	EG	Mietbereich B-0-4-2	479,35 m <sup>2</sup>	50,47 m <sup>2</sup>	17,59 m <sup>2</sup>	547,41 m <sup>2</sup>
B	1.OG	Mietbereich B-1-1	529,14 m <sup>2</sup>	55,72 m <sup>2</sup>	19,42 m <sup>2</sup>	604,27 m <sup>2</sup>
B	1.OG	Mietbereich B-1-2	660,11 m <sup>2</sup>	69,51 m <sup>2</sup>	24,22 m <sup>2</sup>	753,84 m <sup>2</sup>
B	1.OG	Mietbereich B-1-3	618,61 m <sup>2</sup>	65,14 m <sup>2</sup>	22,70 m <sup>2</sup>	706,45 m <sup>2</sup>
B	1.OG	Mietbereich B-1-4	567,31 m <sup>2</sup>	59,74 m <sup>2</sup>	20,82 m <sup>2</sup>	647,86 m <sup>2</sup>
B	2.OG	Mietbereich B-2-1	529,14 m <sup>2</sup>	55,72 m <sup>2</sup>	19,42 m <sup>2</sup>	604,27 m <sup>2</sup>
B	2.OG	Mietbereich B-2-2	660,11 m <sup>2</sup>	69,51 m <sup>2</sup>	24,22 m <sup>2</sup>	753,84 m <sup>2</sup>
B	2.OG	Mietbereich B-2-3	618,61 m <sup>2</sup>	65,14 m <sup>2</sup>	22,70 m <sup>2</sup>	706,45 m <sup>2</sup>
B	2.OG	Mietbereich B-2-4	567,31 m <sup>2</sup>	59,74 m <sup>2</sup>	20,82 m <sup>2</sup>	647,86 m <sup>2</sup>
			<b>16.984,81 m<sup>2</sup></b>	<b>1.788,47 m<sup>2</sup></b>	<b>623,27 m<sup>2</sup></b>	<b>19.396,55 m<sup>2</sup></b>

# Lageplan

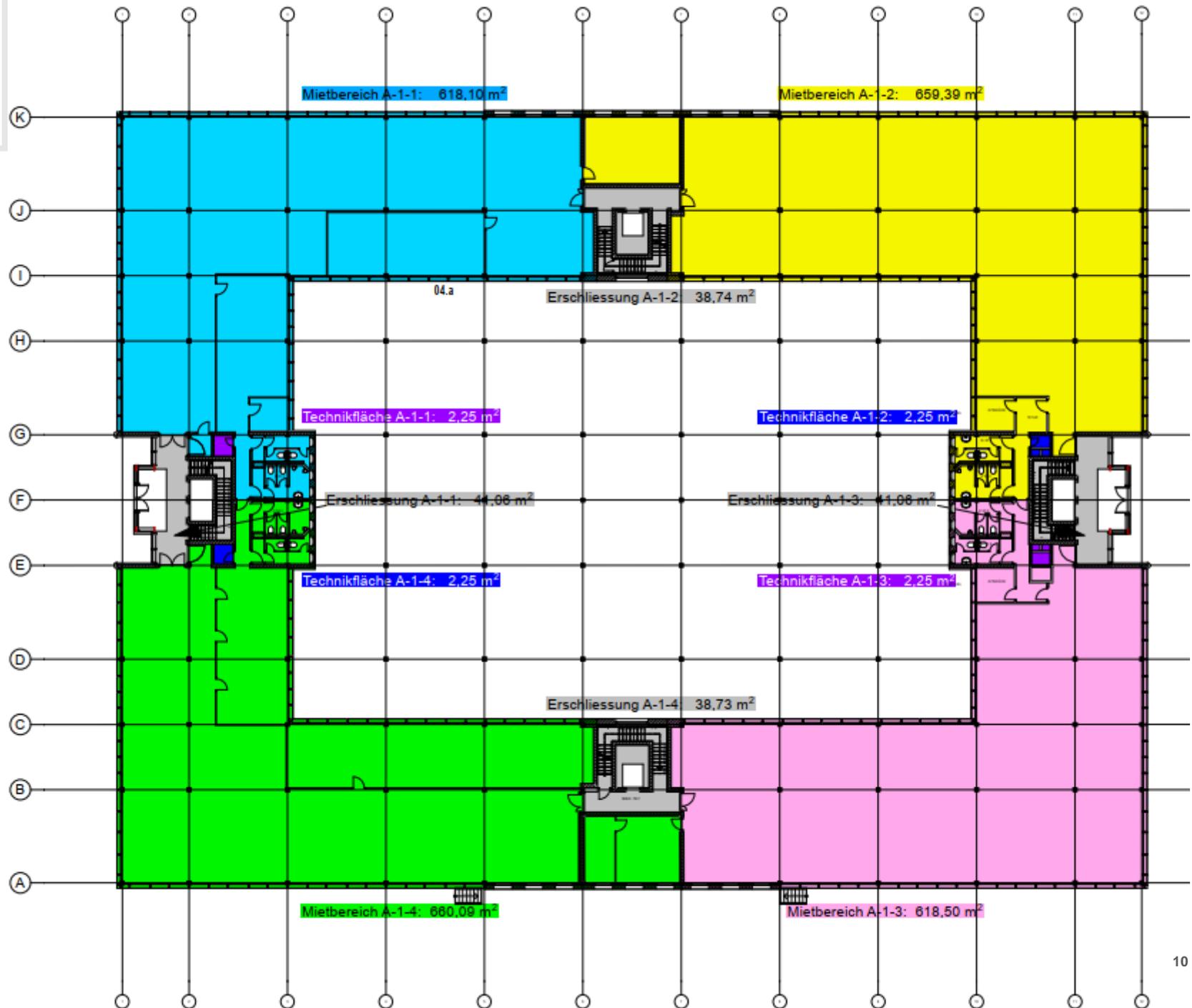


# Bauteil A Grundriss EG

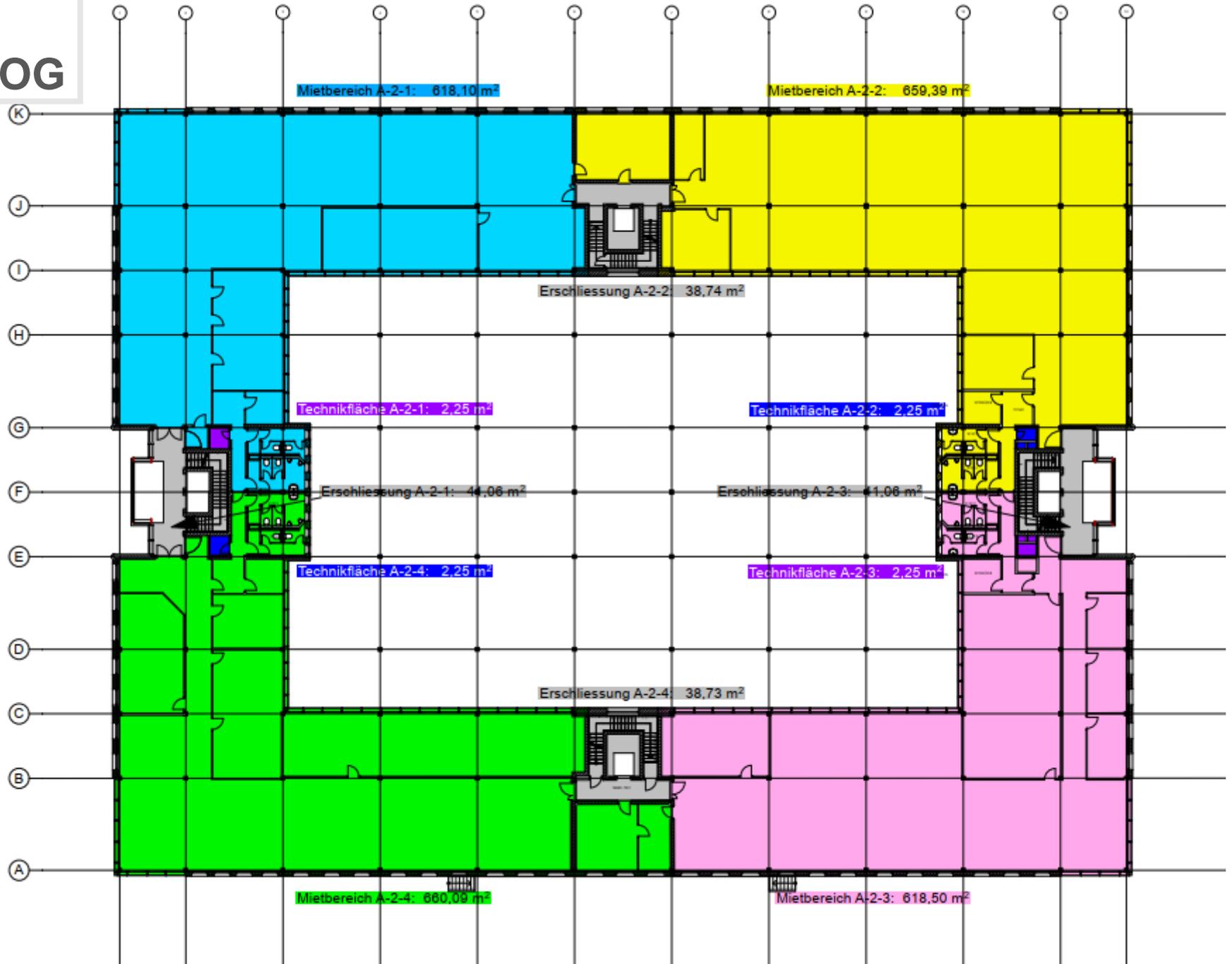


# Bauteil A

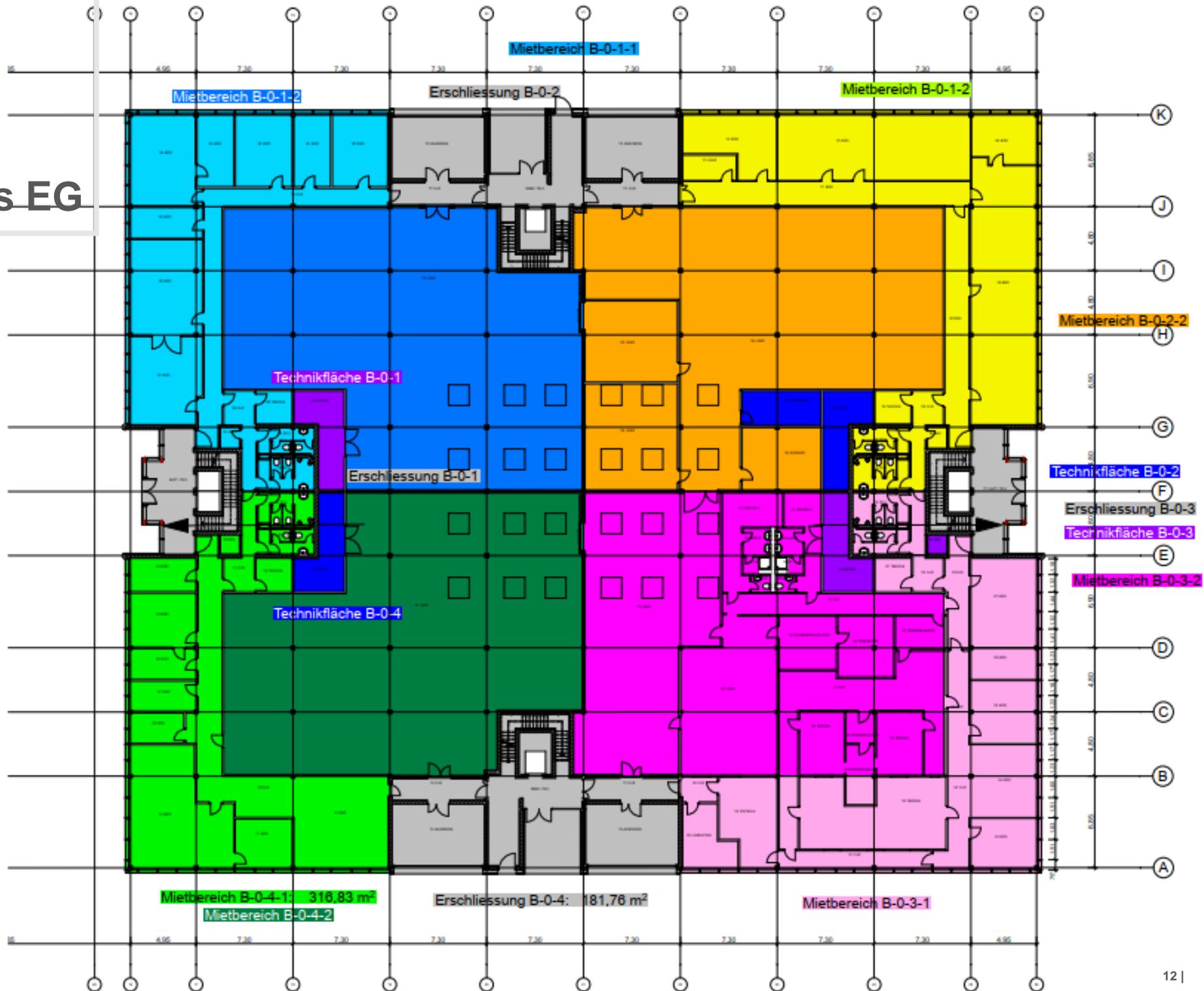
## Grundriss 1.OG



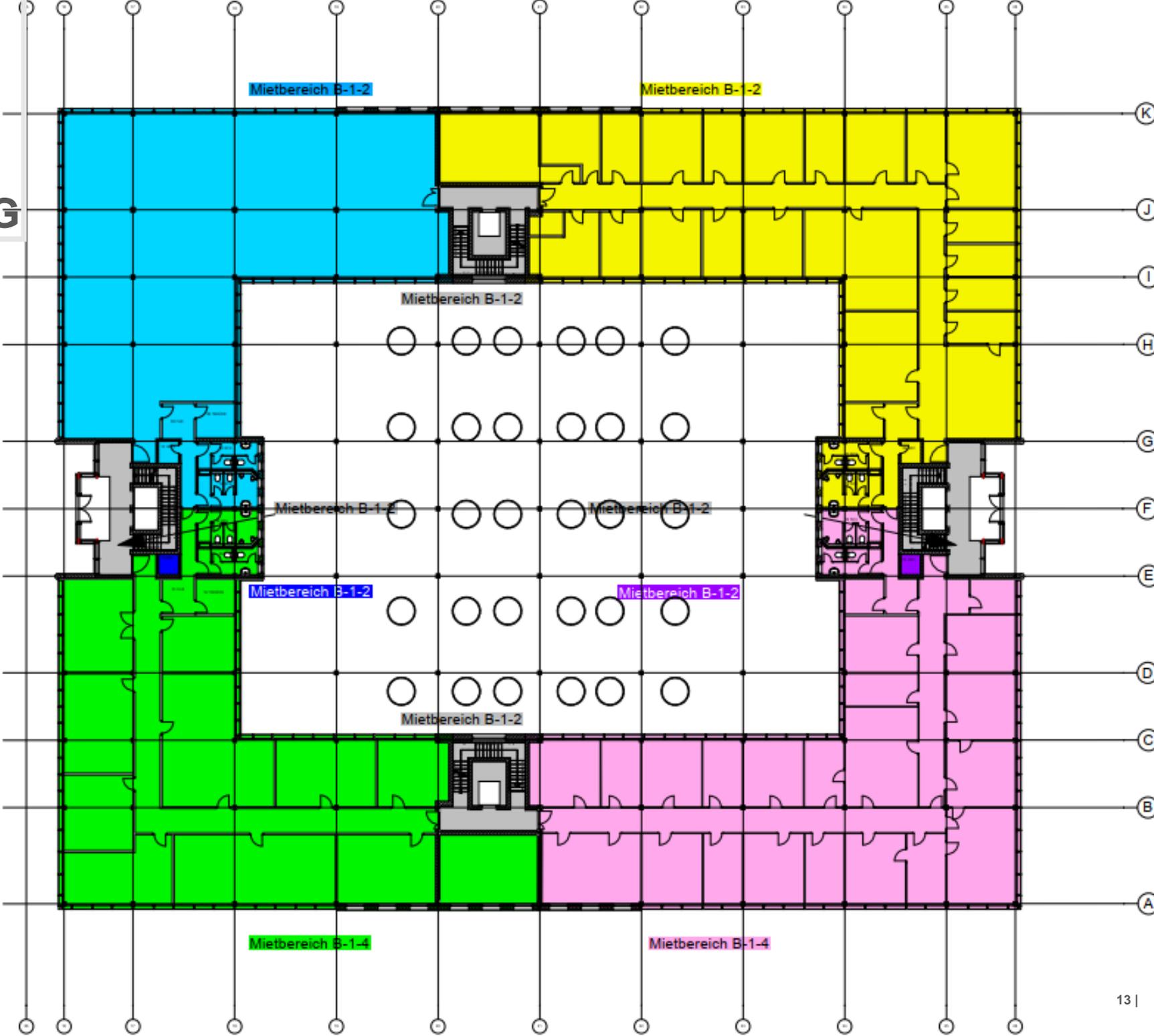
# Bauteil A Grundriss 2.OG



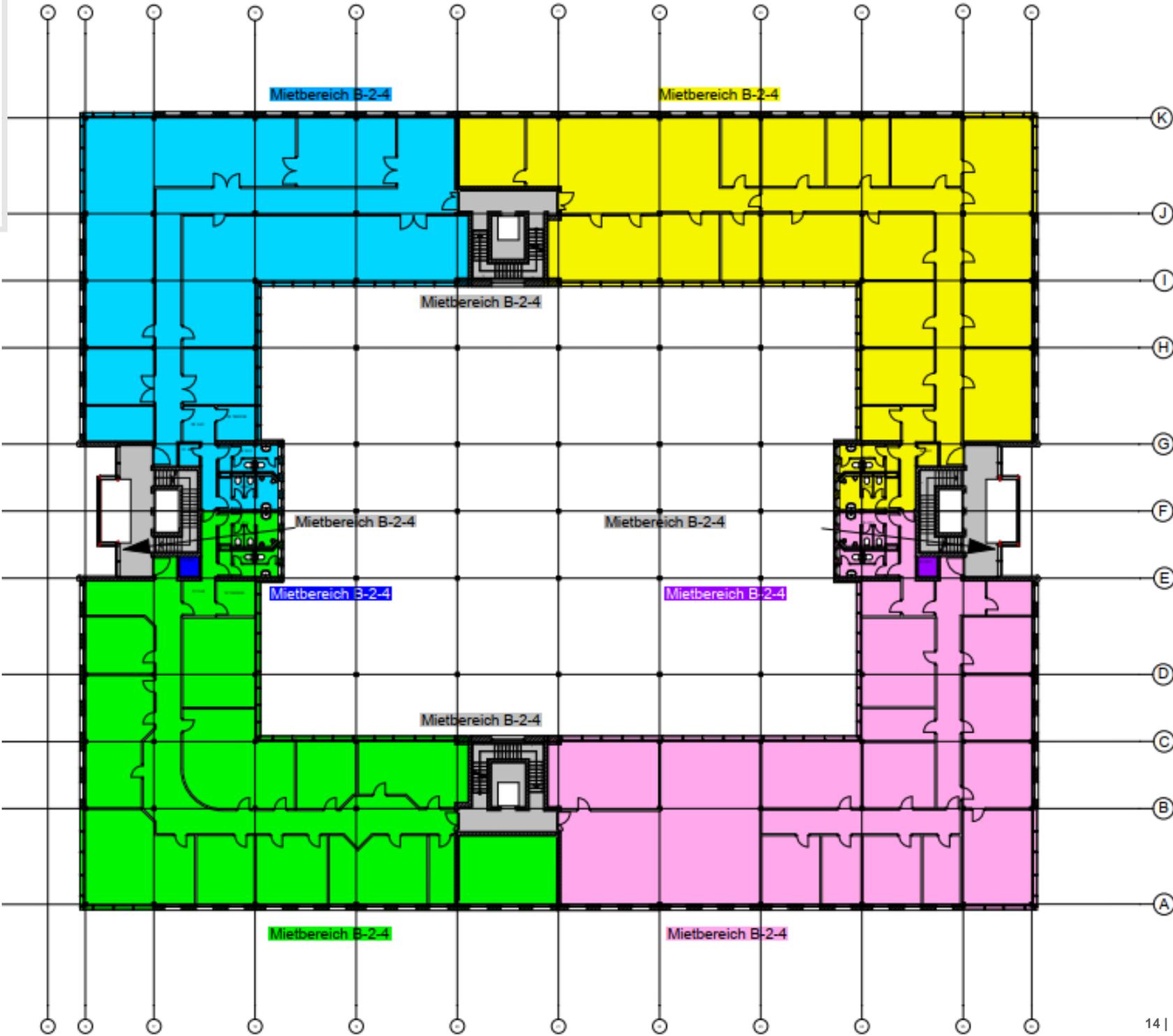
# Bauteil B Grundriss EG



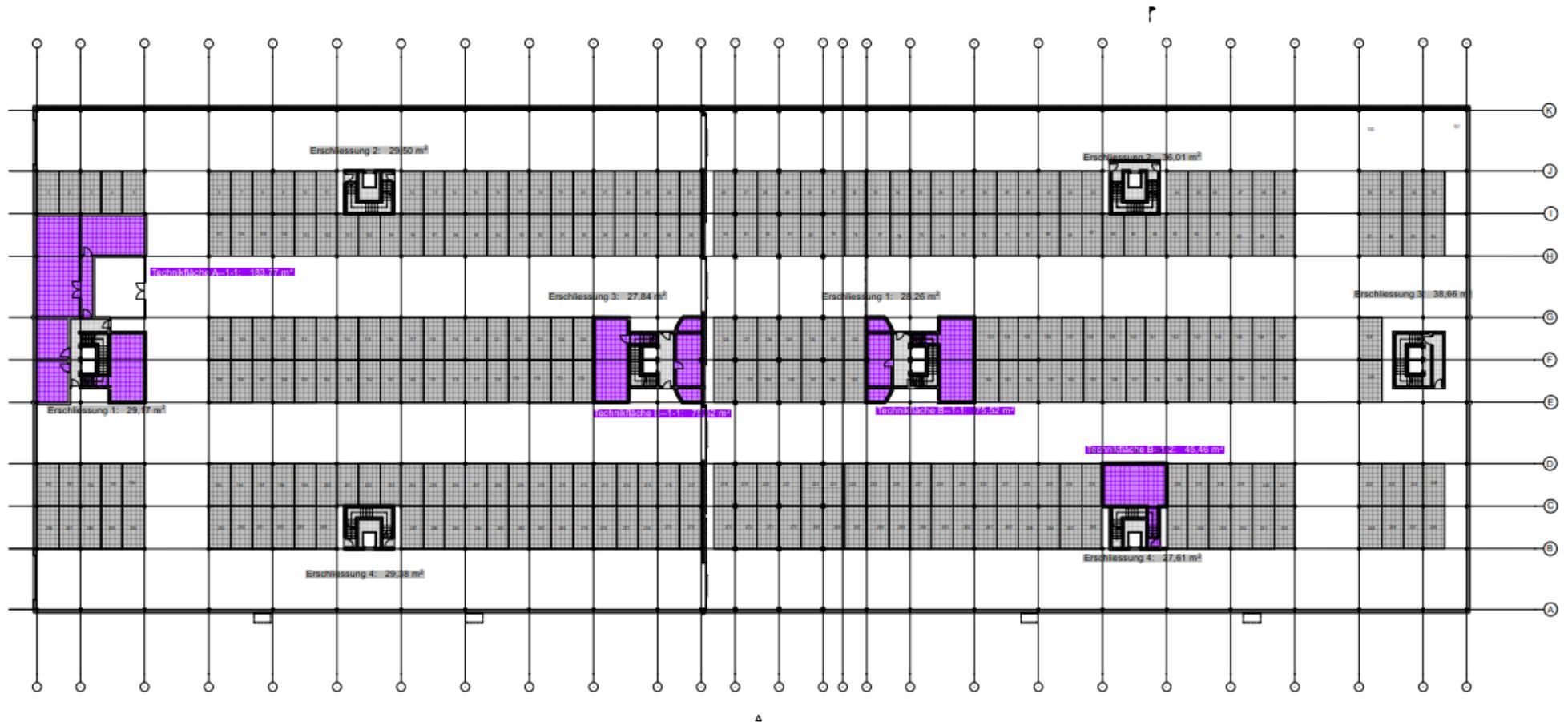
# Bauteil B Grundriss 1.OG



# Bauteil B Grundriss 2.OG



# Tiefgarage A+B Grundriss UG.



Foto



Foto



# Foto



Foto



## Ihr Kontakt zu uns

Hat unsere Immobilie Ihr Interesse geweckt? Oder entspricht dieses Objekt doch noch nicht genau Ihren Vorstellungen.

Dann sprechen Sie uns an!

Wir haben einen großen Bestand an Gewerbeimmobilien und können Ihnen bestimmt ein passendes Objekt anbieten! Gerne erstellen wir Ihnen auch bedarfsgerechte Planung für Neubauten. Schnell und unkompliziert kalkulieren wir ein individuelles auf Sie zugeschnittenes Angebot.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

### Vermietungshotline

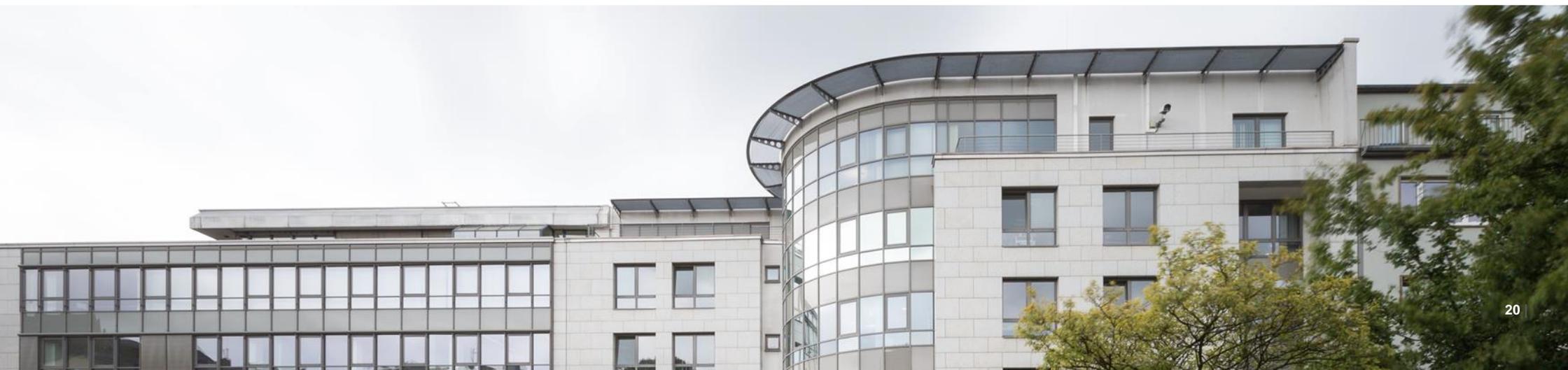
Fon +49 201 50790-333

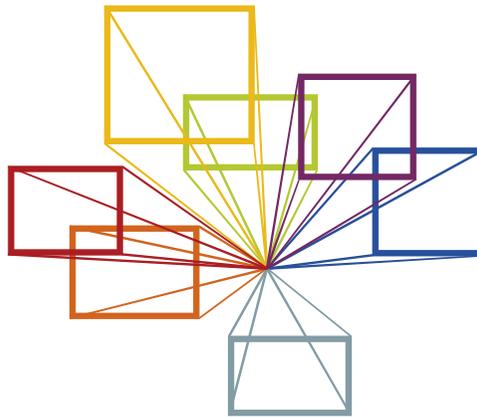
Fax +49 201 50790-399

Mail [vermietung@thelen-gruppe.de](mailto:vermietung@thelen-gruppe.de)

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage

[thelen-gruppe.com](http://thelen-gruppe.com)





**Thelen**Gruppe  
Lebensraum Zukunft