

Gewerbeflächen Annelies Quartier

Leibstraße 51 - 53 | 85540 Haar
Bezug ab Q3/2026

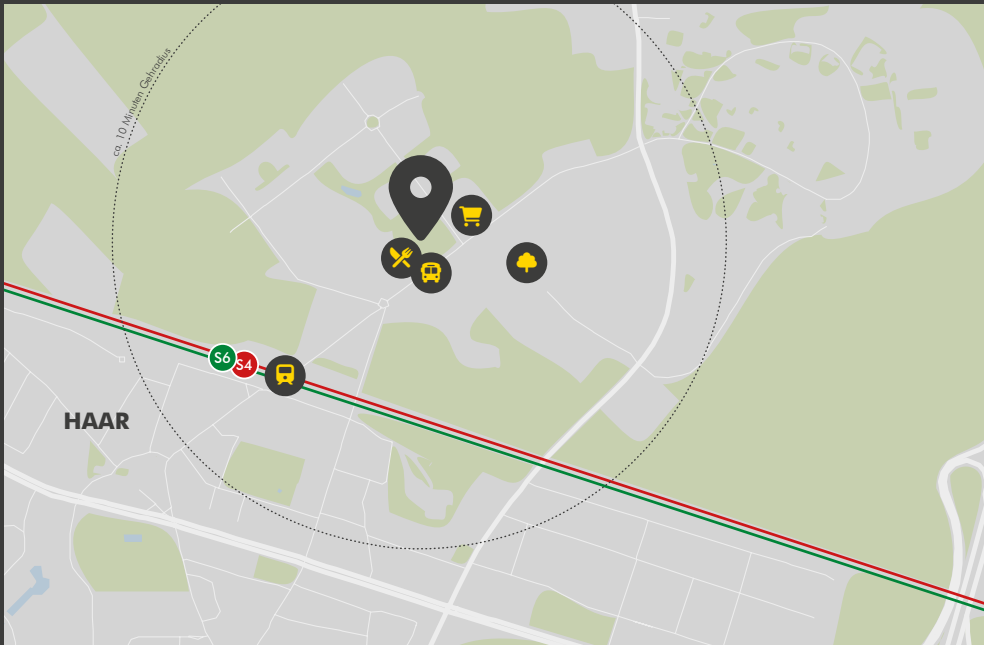
ZIMA
50 Jahre Vertrauen

Gewerbe-
steuerhebesatz
nur 350 %
(München 490 %)



Leibstraße 51 - 53 | 85540 Haar

Lagebeschreibung



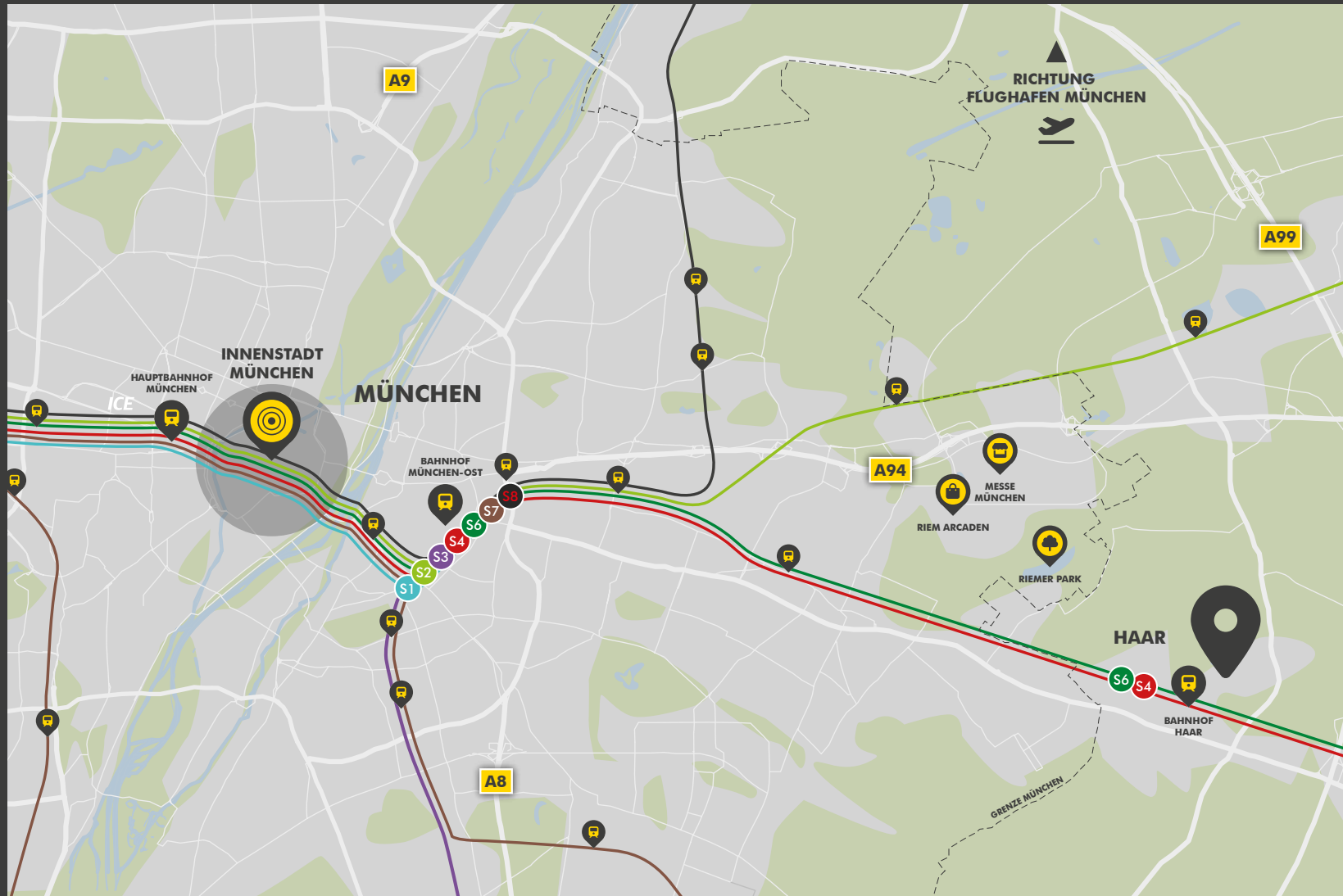
Inspirationsbeispiel: Sonderausstattungen wie die Glaswände sind nicht im Standardausbau enthalten, können jedoch optional ergänzt werden.

- ✓ Östlich von München
- ✓ Haar
- ✓ Wohn- und Bürostandort
- ✓ Direkt an der B304
- ✓ Über die Münchener Straße gute Anbindung zur A99;
20 Fahrminuten in die Innenstadt

- 🚆 S4/6 „Haar“ in 6 Gehminuten
- 🚌 Bus 230/242/243 „Annelies-Kupper-Allee“ vor dem Objekt
- 🛒 Nahversorgung in der Nachbarschaft
- 🍴 Café/Bistro/Restaurant im Objekt

Leibstraße 51 - 53 | 85540 Haar

Lagebeschreibung



Leibstraße 51 - 53 | 85540 Haar

Einzelbüros



Neubau



Inspirationsbeispiel: Sonderausstattungen wie die Glaswände sind nicht im Standardausbau enthalten, können jedoch optional ergänzt werden.

Projektfakten

Flächen/Stellplätze

Büroflächen: 648 m², teilbar ab 100 m²

Terrassenflächen: gesamt 87 m²

Archivflächen und Stellplätze vorhanden

Miete

Büroflächen: ab 18,50 €/m²/mtl.

NK-Vorauszahlung: Auf Anfrage

Objektbeschreibung

- ✓ Baujahr: 2025 / 2026
- ✓ Objektart: Büro- und Geschäftsgebäude
- ✓ Neubau mit Erstbezug in ein Niedrigenergiehaus nach KfW55-Standard
- ✓ Ausbau nach Mieterwunsch
- ✓ Flexibler Grundriss
- ✓ Grüne Umgebung
- ✓ Bodentiefe Fenster im Regelgeschoss
- ✓ Fahrradkeller vorhanden
- ✓ Ein Rossmann und das italienische Restaurant „Perfetto“ befinden sich im Gebäude
- ✓ Ein Edeka Supermarkt befindet sich im Nachbargebäude auf der anderen Straßenseite
- ✓ Umsatzsteuerfreie Anmietung möglich (zu geänderten Konditionen)
- ✓ Dachterrasse(n) zur exklusiven Nutzung
- ✓ Glasfaseranschluss

Leibstraße 51 - 53 | 85540 Haar

Projektfakten



- 🔑 Moderne Schließanlage
- 👤 Personenlift(e) vorhanden
- 🪟 Bodentiefe Fenster, Öffnbare Fenster
- 📅 Bodenbelag nach Mieterwunsch
- ☀️ Außenliegender elektrischer Sonnenschutz
- 🔌 Verkabelung mieterseitig
- 🌬️ Split-Geräte, Be- und Entlüftung
- 💡 Pendelleuchten, Stehleuchten
- ☕ Teeküche(n) auf Anfrage
- 💰 GwSt.-Hebesatz 350 %

Bezug

ab Q3/2026

Daten zur Energieeinsparverordnung EnEV 2024

Energieausweis vorhanden: Ja

Leibstraße 51 - 53 | 85540 Haar

Nutzungsmöglichkeiten



Büroflächen



Fitness / Physiotherapie



Medizinisches Versorgungszentrum/Klinik



Leibstraße 51 - 53 | 85540 Haar

Flächenaufstellung

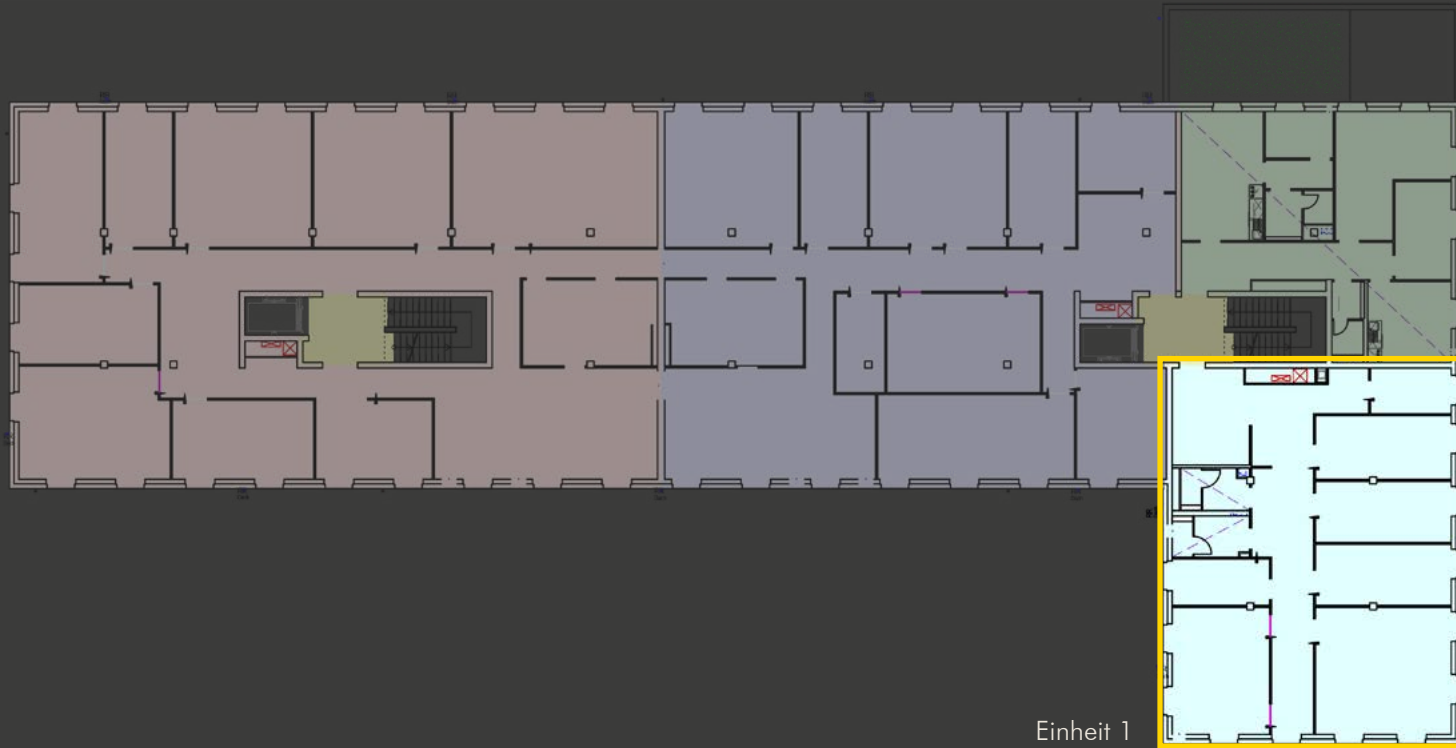
Gesamt stehen ca. 648 m² Bürofläche zur Vermietung, aufgeteilt wie folgt:

Gebäudename	Etage/Einheit	Nutzung	Größe	Miete ab/m ² /mtl. (zzgl. MwSt)	Bezug
Haus C	1. OG Einheit 1	Büro	218 m ²	18,50 €	ab Q3/2026
	DG Einheit 2*	Büro & Terrasse	430 m ²	18,50 €	ab Q3/2026

*Die Dachterrasse mit einer Größe von 87 m² ist mit 50 % angerechnet und ist immer Mietbestandteil der Einheiten. Bei den angegebenen Flächen handelt es sich um ca.-Werte.

Leibstraße 51 - 53 | 85540 Haar

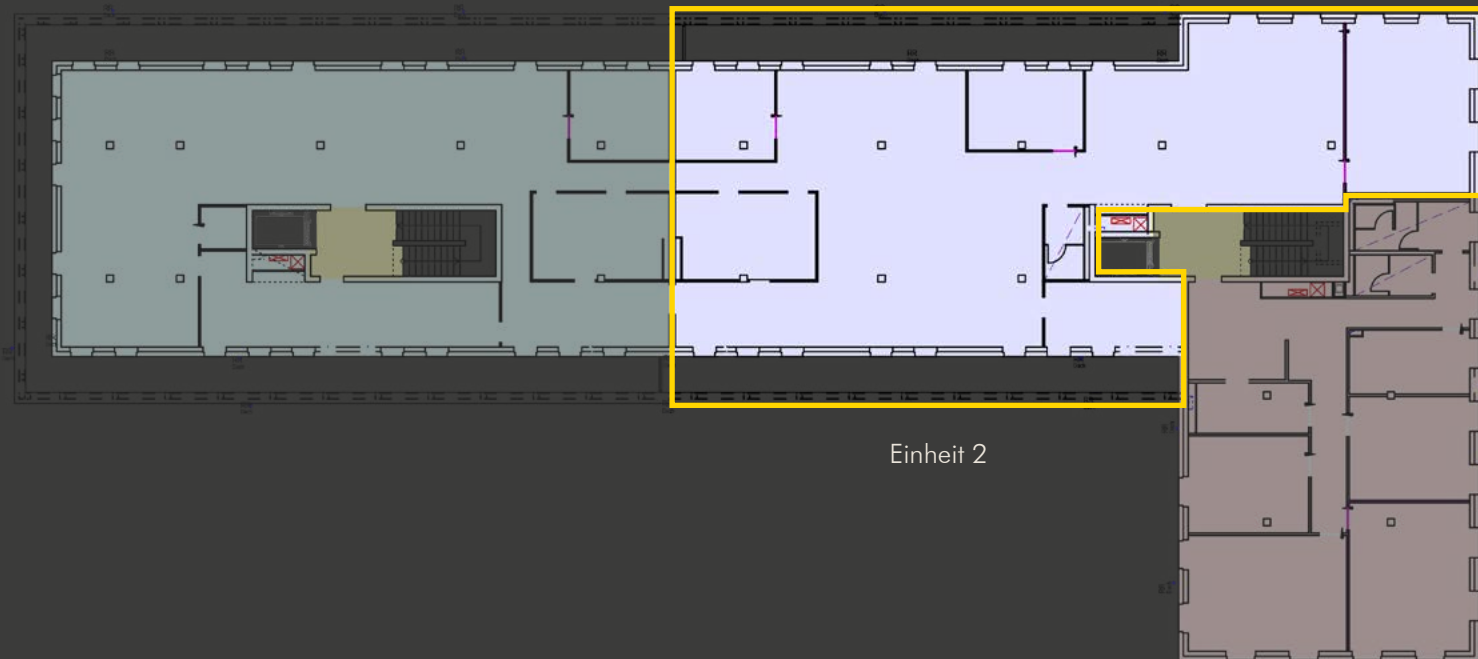
1. OG | Beispielaufbau



..... Leibstraße

Leibstraße 51 - 53 | 85540 Haar

Dachgeschoss | Beispielaufbau



Einheit 2

..... Leibstraße

Leibstraße 51 - 53 | 85540 Haar

Open Space



Inspirationsbeispiel: Sonderausstattungen wie die Glaswände sind nicht im Standardausbau enthalten, können jedoch optional ergänzt werden.

Büroflächen



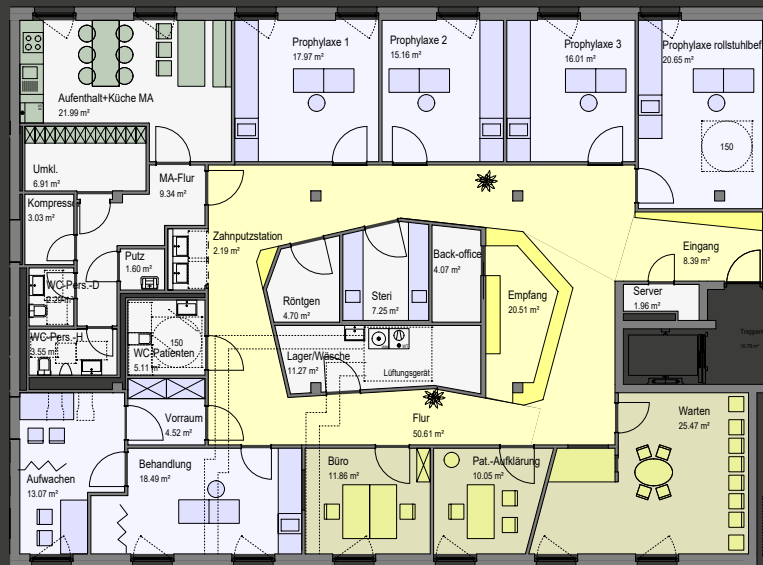
..... **Leibstraße**

Leibstraße 51 - 53 | 85540 Haar

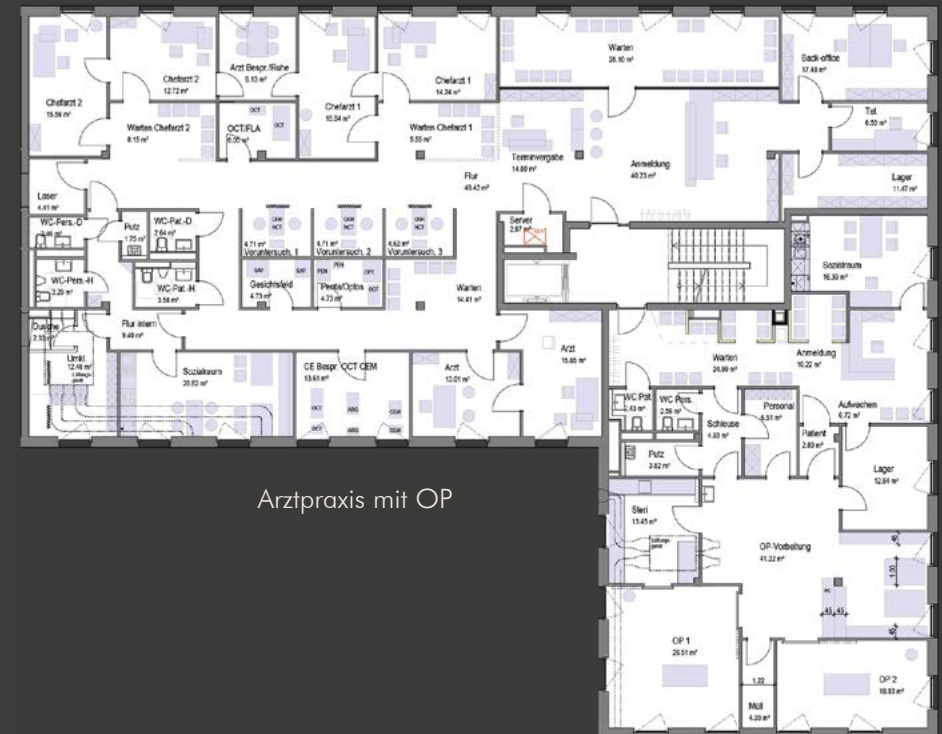
MVZ/Klinik



MVZ/Klinik



Klinik



Arztpraxis mit OP

Leibstraße 51 - 53 | 85540 Haar



Fitnessstudio / Physiotherapie



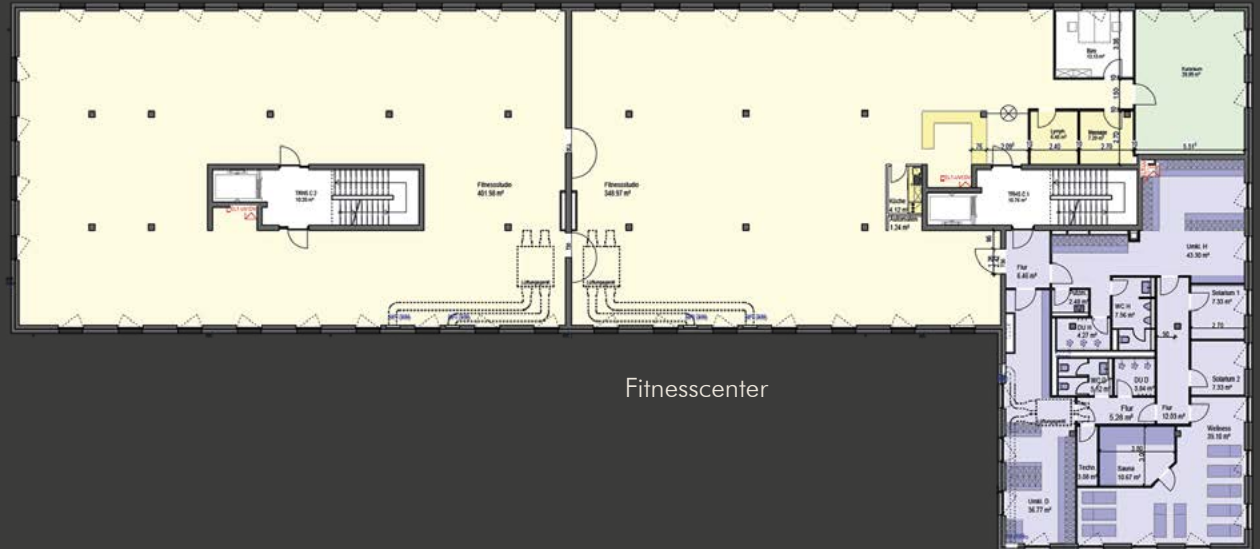
Visualisierung

Leibstraße 51 - 53 | 85540 Haar

Fitnessstudio/Physiotherapie



Pyhsiotherapie



Fitnesscenter

..... Leibstraße

Leibstraße 51 - 53 | 85540 Haar

Außenansicht



Leibstraße 51 - 53 | 85540 Haar

Außenansicht



Visualisierungen enthalten künstlerische Elemente und entsprechen nicht zur Gänze der Realität.



Ihr Kontakt: Meena Asadi

+49 152 56987523 | meena.asadi@zima-wohnbau.de | www.anneliesquartier.de

ZIMA Immobilienentwicklung GmbH | Südliche Münchner Straße 60, D-82031 Grünwald | +49 6200936 28 | office@zima-wohnbau.de | www.zima-wohnbau.de

Vorarlberg | Tirol | Wien | Südtirol | Ostschweiz | München

