



## Moderne, attraktive Bürofläche im Gewerbegebiet Hohenbrunn

85662 Hohenbrunn, Bürofläche zur Miete

Objekt-ID: 3289



Bürofläche ca.: **155 m<sup>2</sup>** – Gesamtfläche ca.: **155 m<sup>2</sup>** – Kaltmiete: **1.715,00 EUR**





## Moderne, attraktive Bürofläche im Gewerbegebiet Hohenbrunn

Objekt-ID	3289
Objekttypen	Büro/Praxis, Bürofläche
Adresse	85662 Hohenbrunn
Bürofläche ca.	155 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	155 m <sup>2</sup>
Baujahr	1997
Zustand	teil-/vollsanziert
Außenstellplatz	Stellplatzmiete: 55,00 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Lastenaufzug
Kaltmiete	1.715,00 EUR
Nebenkosten	200,00 EUR
Heizkosten	in der Warmmiete enthalten
Warmmiete	1.970,00 EUR (Heizkosten enthalten)





## Objektbeschreibung

Moderne, 2021 sanierte Bürofläche im Gewerbegebiet Hohenbrunn – ideal für effizientes Arbeiten in ruhiger Lage.

Die Einheit liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Gewerbeobjekts und bietet ca. 117 m<sup>2</sup> Nettogrundfläche (≈ 155 m<sup>2</sup> BGF). Der durchdachte Grundriss umfasst 4 flexibel nutzbare Büroräume, erschlossen über einen zentralen Flur.

Helle Räume, große Fensterflächen und eine Raumhöhe von ca. 2,70 m sorgen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Die Ausstattung mit Vinylböden, LED-Beleuchtung und Glasfaseranschluss erfüllt moderne Anforderungen an Produktivität und Digitalisierung.

Ergänzt wird die Fläche durch eine Teeküchen-Nische sowie ein eigenes WC mit Dusche.

Die Fläche eignet sich ideal für Büro-, Dienstleistungs- oder IT-Unternehmen ohne Laufkundschaft und ist kurzfristig verfügbar.

Die dargestellten Möblierungen sind digitale Visualisierungen und dienen lediglich der Veranschaulichung.





## Ausstattung

### Fläche & Struktur:

- ca. 117 m<sup>2</sup> Nettofläche (≈ 155 m<sup>2</sup> BGF)
- Obergeschoss
- 4 Büroräume
- zentraler Flur, effizienter Schnitt

### Arbeitsqualität:

- große Fensterflächen
- helle Räume
- Raumhöhe ca. 2,70 m

### Ausstattung:

- Sanierung 2021
- Vinylböden (hochwertig & strapazierfähig)
- LED-Deckenbeleuchtung
- Glasfaseranschluss (Telekom)

### Komfort:

- Teeküchen-Nische
- eigenes WC mit Dusche
- Lastenaufzug (500 kg)

### Standort:

- Gewerbegebiet Hohenbrunn
- ruhiges Umfeld ohne Laufkundschaft
- schnelle Autobahnanbindung (Ottobrunn)
- Gewerbesteuerhebesatz: 240 %

### Gebäude & Technik:

- Baujahr 1997
- Gasheizung erneuert 2022
- Photovoltaikanlage





Strom in Nebenkosten enthalten

Konditionen:

- kurzfristig verfügbar
- flexible Mietlaufzeit nach Absprache
- Kautions: 3 Monatsmieten
- zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer
- Mietpreis pro qm reduziert sich bei längeren Laufzeiten nach Absprache

## Lage

Das Gewerbegebiet Hohenbrunn befindet sich im südöstlichen Umland von München und zählt zu den gut etablierten Gewerbebeständen der Region. Es liegt verkehrsgünstig zwischen den Gemeinden Ottobrunn, Putzbrunn und Höhenkirchen-Siegertsbrunn und profitiert von einer gewachsenen gewerblichen Struktur mit einem Mix aus Büro-, Dienstleistungs- und Produktionsbetrieben.

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist hervorragend: Über die nahegelegene Autobahn A99 (Münchner Autobahnring) sowie die A8 in Richtung Salzburg / Stuttgart ist der Standort optimal erreichbar.

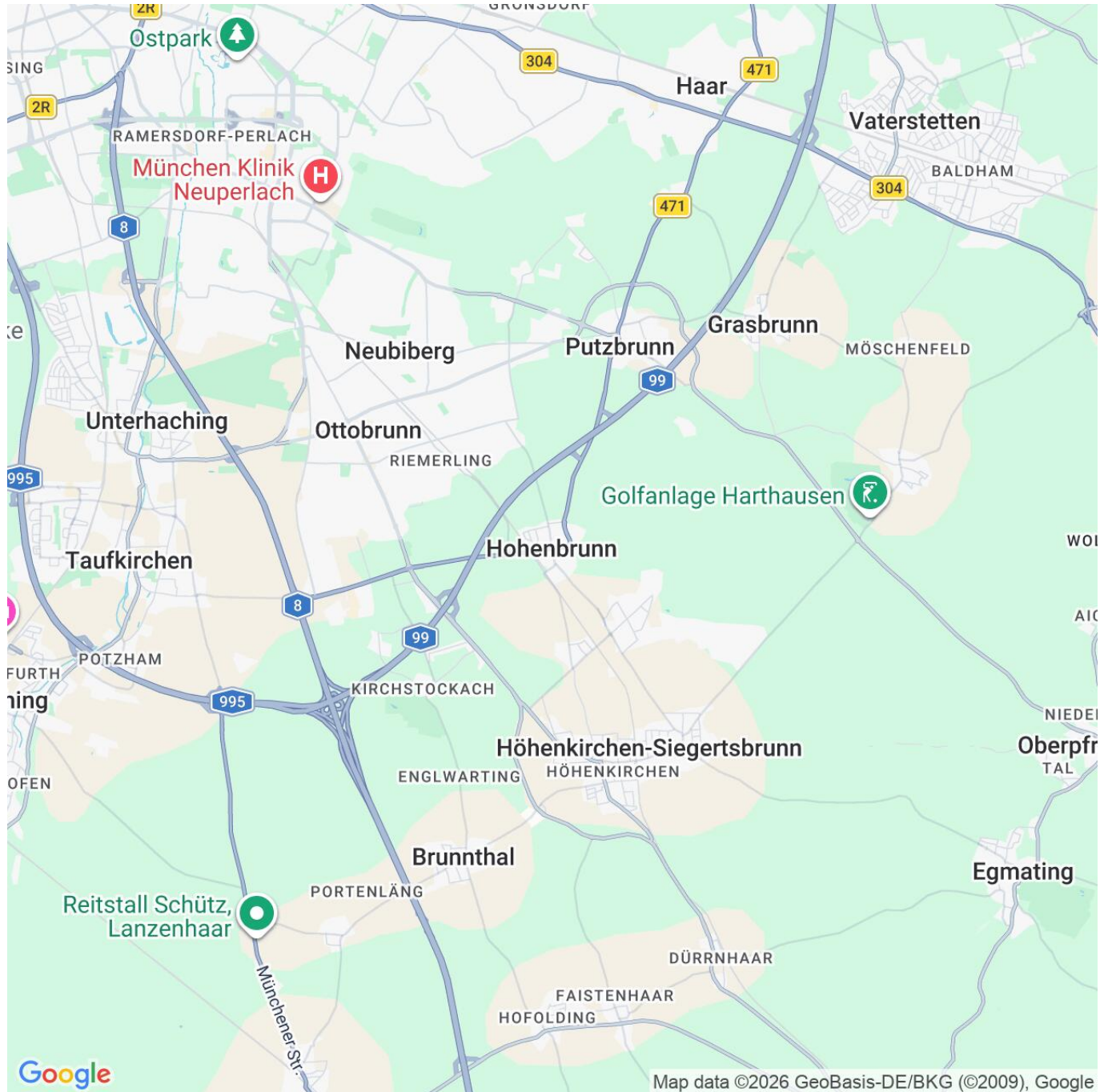
Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Die nächstgelegene S-Bahn-Station Wächterhof (S5) befindet sich in kurzer Distanz und ist in ca. 15–20 Minuten fußläufig erreichbar. Von hier aus besteht eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie in das südöstliche Umland. Ergänzend sorgen mehrere Buslinien im direkten Umfeld des Gewerbegebiets für eine gute Feinerschließung und eine schnelle Anbindung an die umliegenden Gemeinden sowie die S-Bahn-Station, wodurch eine komfortable Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Besucher gewährleistet ist.

Das Gewerbegebiet selbst bietet ein ruhiges, professionelles Umfeld mit funktionalen Flächen und eignet sich insbesondere für Unternehmen, die eine gut angebundene Lage außerhalb des innerstädtischen Trubels bevorzugen.





## Lagekarte



85662 Hohenbrunn, Deutschland





## Sonstiges

Anmerkung: Die dargestellten Möblierungen sind digitale Visualisierungen und dienen lediglich der Veranschaulichung.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	29.10.2028
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1997
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	180,40 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Endenergieverbrauch Strom	58,10 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Endenergieverbrauch Wärme	68,80 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	B





## Objektfotos



Besprechungsraum



Eingangsdiele



Besprechungsraum



Büro





Büro



Büro



Büro



Büro





Büro



Badezimmer



Küche





## Grundriss





## Ansprechpartnerin

Name	Frau Celina Zimmer
Firma	Christian Zimmer Immobilien
Anschrift	Am Markt 2 85635 Höhenkirchen
E-Mail	info@zimmer-immo.de
Telefon	00498102999990
Fax	00498102999992

