



## **Zu vermieten:** Büroimmobilie Reichenbachstraße 3, Ismaning

# Disclaimer

Das vorliegende Exposé wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte können wir jedoch keine Gewähr übernehmen. Sämtliche Informationen sind nur für den Empfänger dieses Exposés bestimmt. Es ist dem Empfänger ausdrücklich untersagt, dieses Exposé ohne unsere vorherige schriftliche Zustimmung an Dritte weiterzugeben. Sämtliche Bilder und graphische Darstellungen dürfen nicht ohne vorherige Genehmigung verwendet, vervielfältigt, verändert oder weitergegeben werden. Unser Angebot erfolgt freibleibend und unverbindlich. Änderungen und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

# Inhalt

<u>Objektübersicht</u>	5
<u>Lagebeschreibung</u>	7
<u>Gebäudestruktur</u>	8
<u>Gebäude- und Ausstattungsbeschreibung</u>	13
<u>Provision</u>	15
<u>Ansprechpartner</u>	16



# Objektübersicht

## Gebäude- und Ausstattungsinformationen

Baujahr	2001
Klimatechnik	teilweise
Lichte Raumhöhe	rd. 2,75 bis 3,40 m
Sonstiges	Die großen Glasflächen sowie die lichte Raumhöhe bieten ein angenehmes, helles Raumklima.

## Mietzins

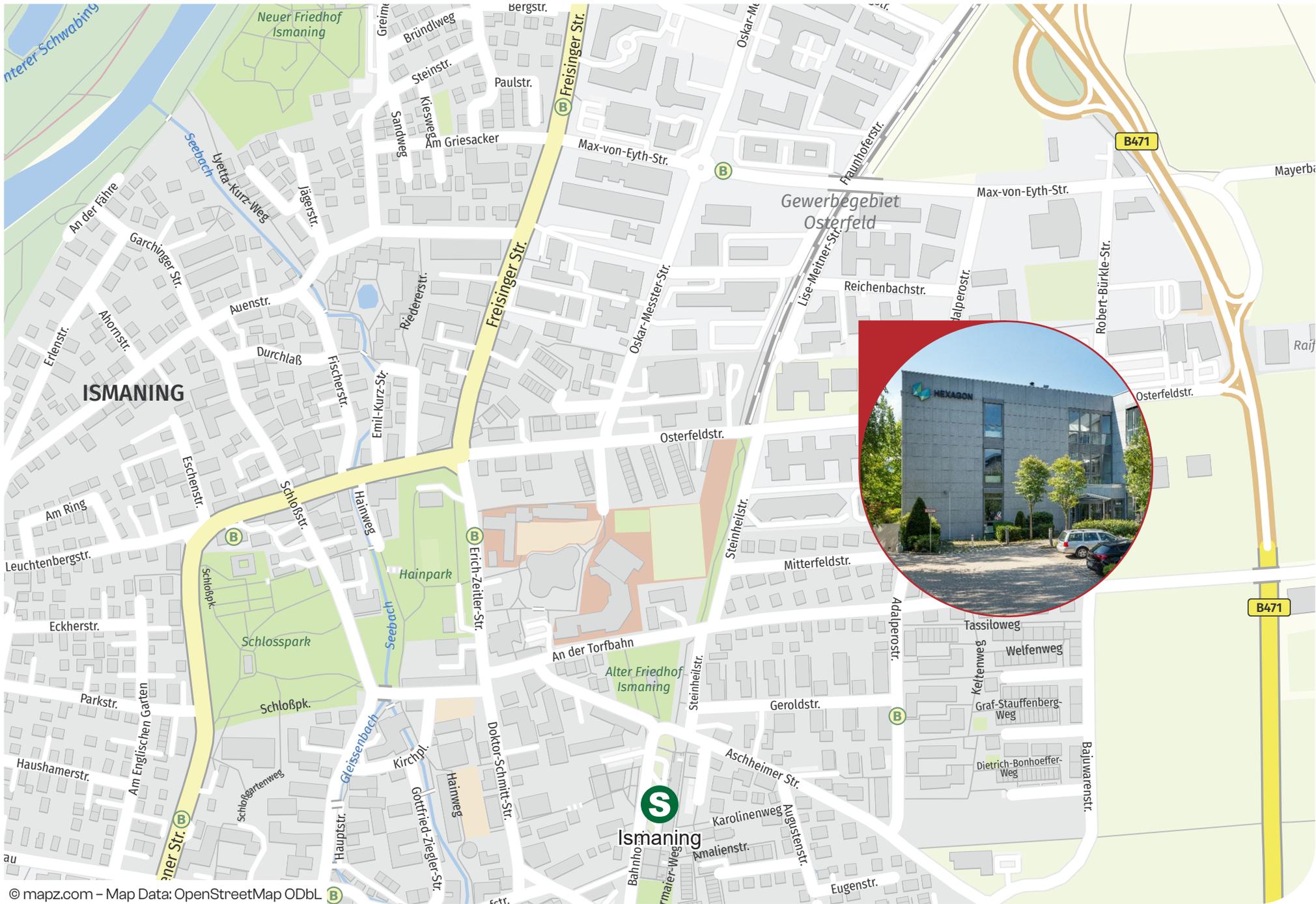
Mietzins Büro (Abhängig vom Mieterausbau)	12,50 EUR/qm
Nebenkostenvorauszahlung	3,70 EUR/qm
PKW-Stellplätze (Tiefgarage)	65,00 EUR/Stellplatz
PKW-Stellplätze (Außenbereich)	40,00 EUR/Stellplatz

## Mietfläche

Verfügbare Gesamtfläche	ca. 3.652 qm (Büro gesamt, BGF) ca. 574 qm (Lager) ca. 4.226 qm (Lager + Büro gesamt)
Kleinste verfügbare Mietfläche	ca. 319 qm (Büro)
Größte verfügbare Mietfläche	ca. 3.652 qm (Büro)
Verfügbare Lagerfläche	ca. 574 qm
Gesamte PKW-Stellplatzkapazität	47 Tiefgaragenstellplätze 30 Außenstellplätze
Frühestmöglicher Bezug	Q1/2024 bzw. in Absprache

## Gewerbesteuerhebesatz

Ismaning	330 v. H.
	(München 490 v. H.)



# Lagebeschreibung

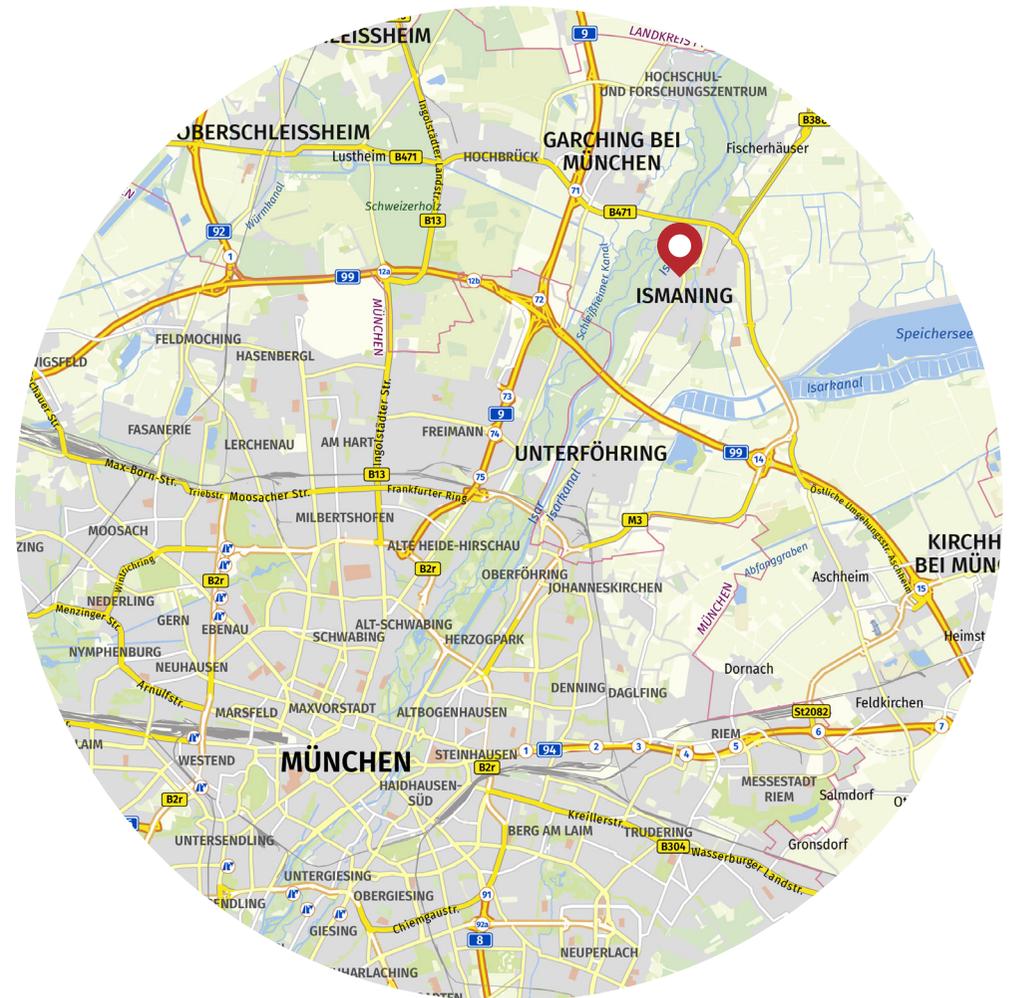
## Verkehrsanbindung

 S-Bahnhof „Ismaning“	 900 m, 10 Minuten, S8
 Bus-Station „Osterfeldstraße“	 170 m, 2 Minuten, Bus 236
 Hauptbahnhof München	 40 Minuten
 30 Minute	
 Autobahn A 99	 7 Minute
 Flughafen München	 20 Minuten

## Infrastruktur

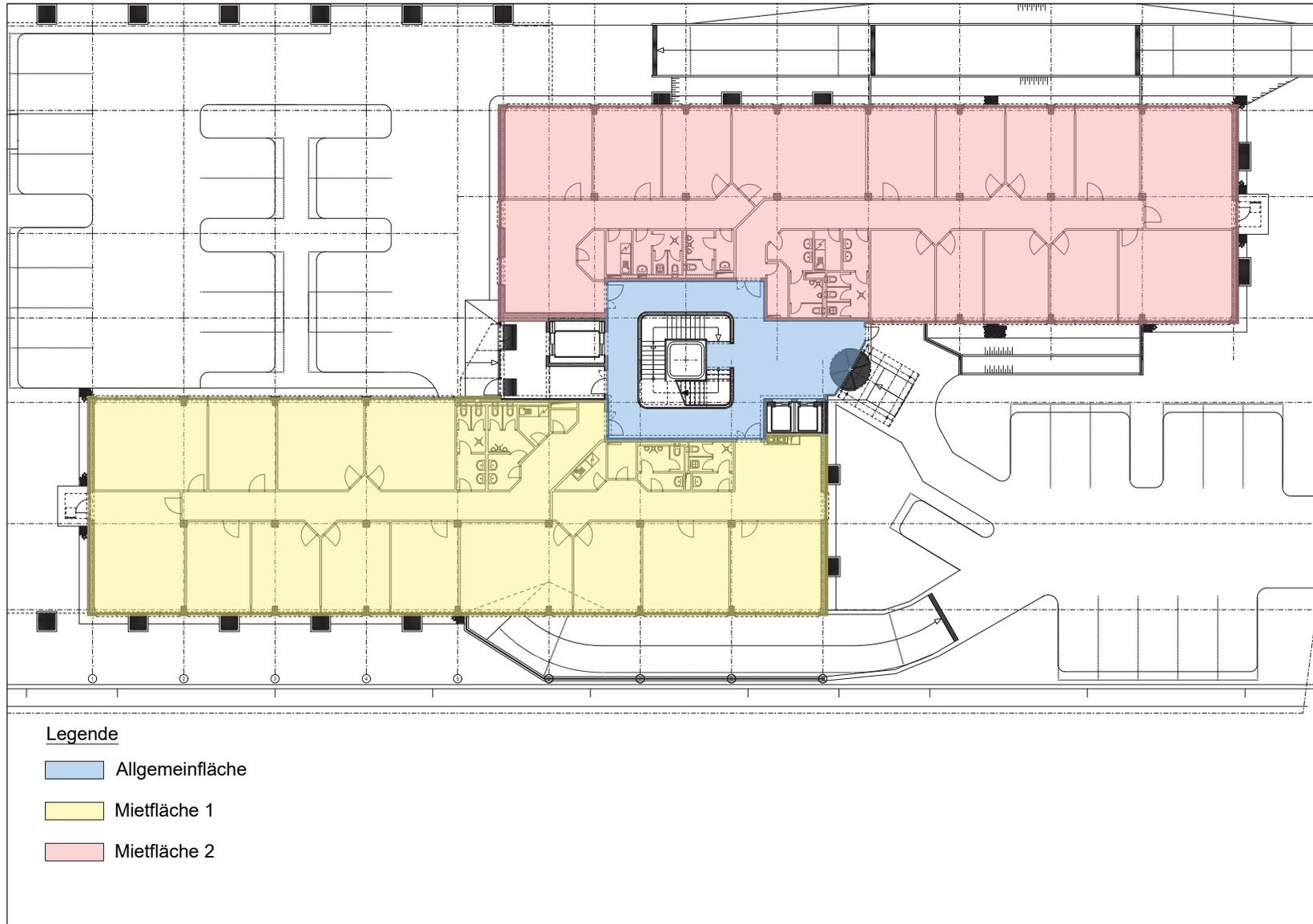
 Restaurant (11)	 flußläufig erreichbar
 Hotel (8)	 flußläufig erreichbar
 Supermarkt (4)	 flußläufig erreichbar

**Besonderheit:** Wunderschöner, barocker Schlosspark in fußläufiger Nähe.

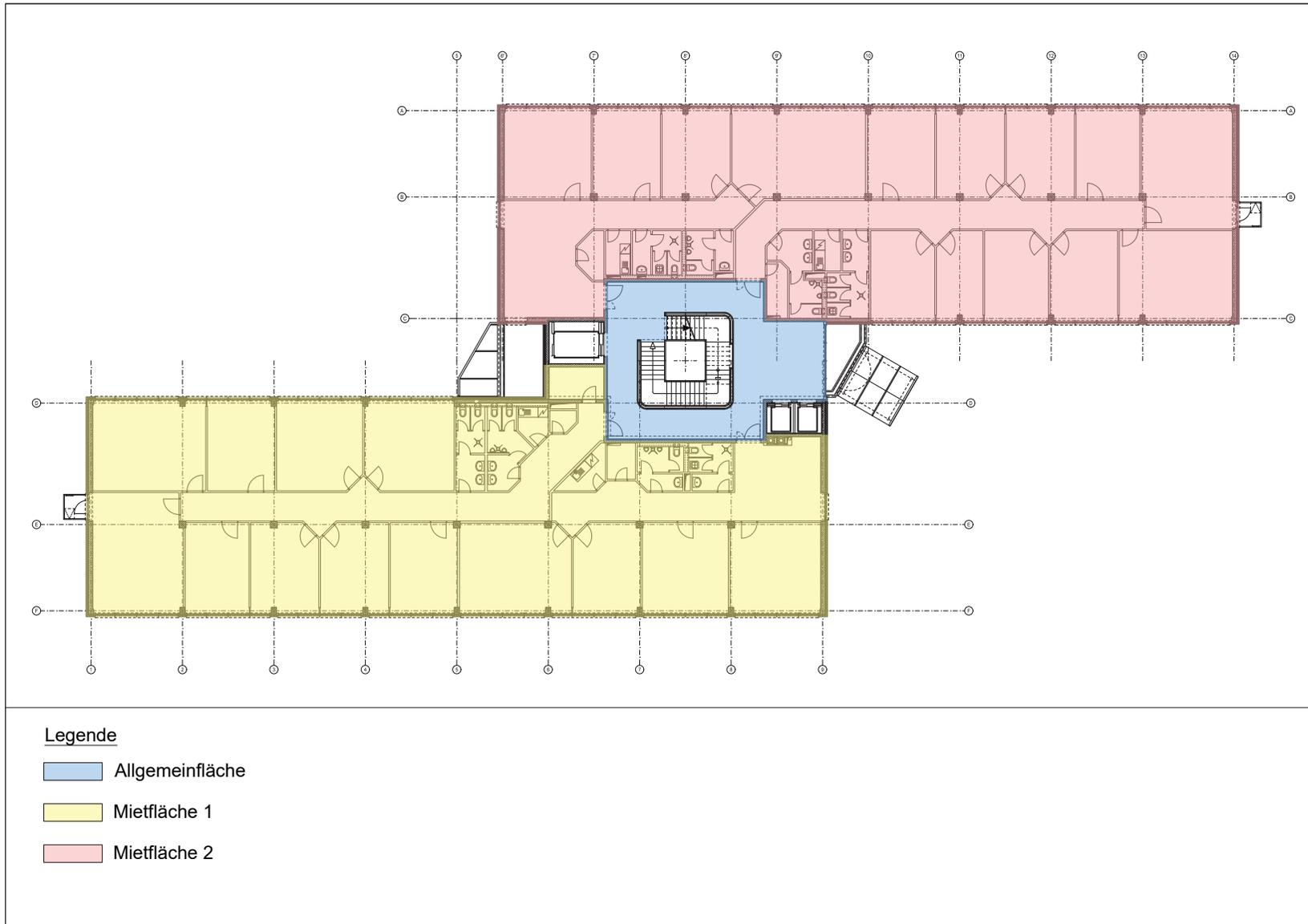


# Gebäudestruktur

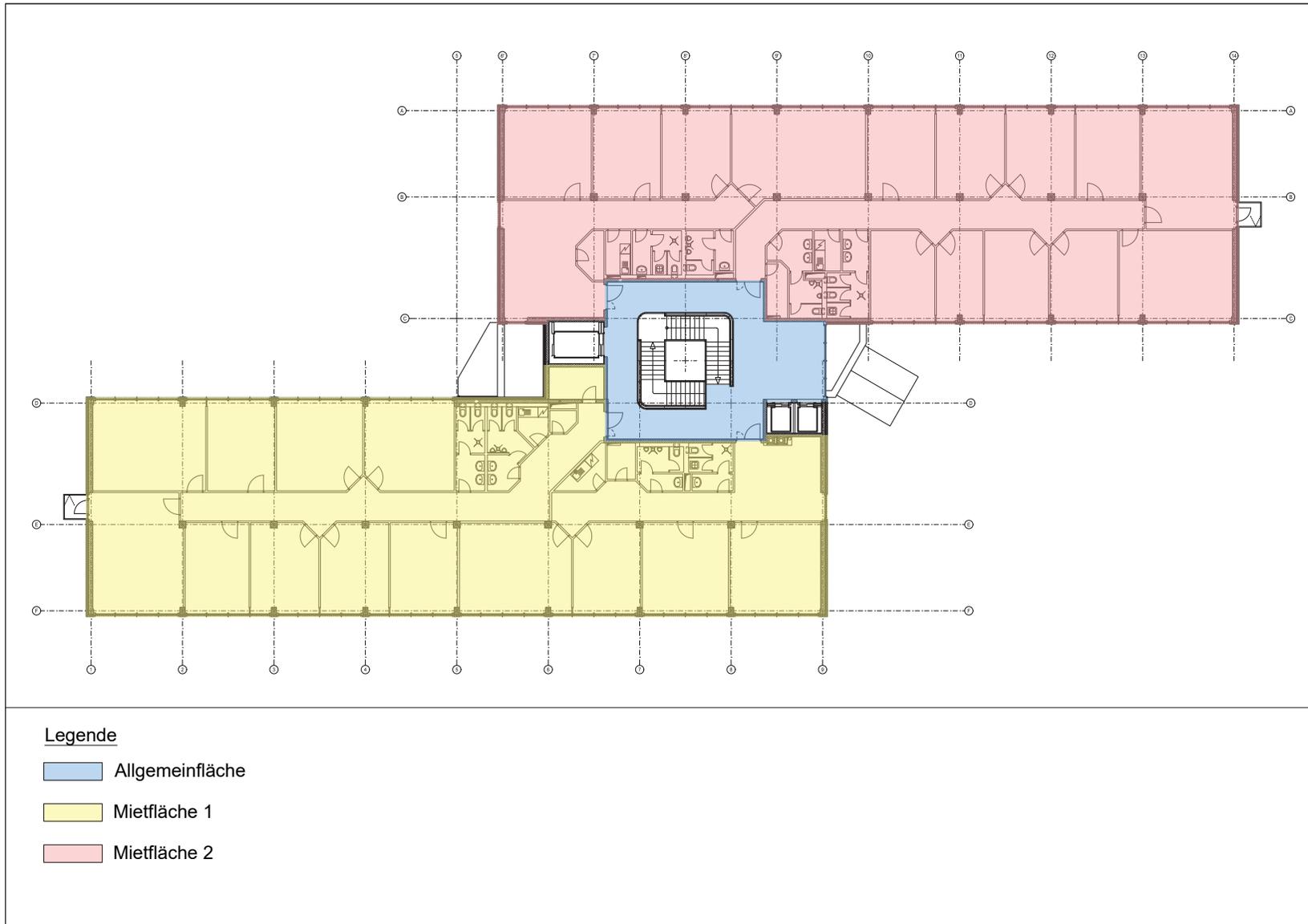
Grundriss Erdgeschoss – Abweichungen im IST-Zustand vorhanden



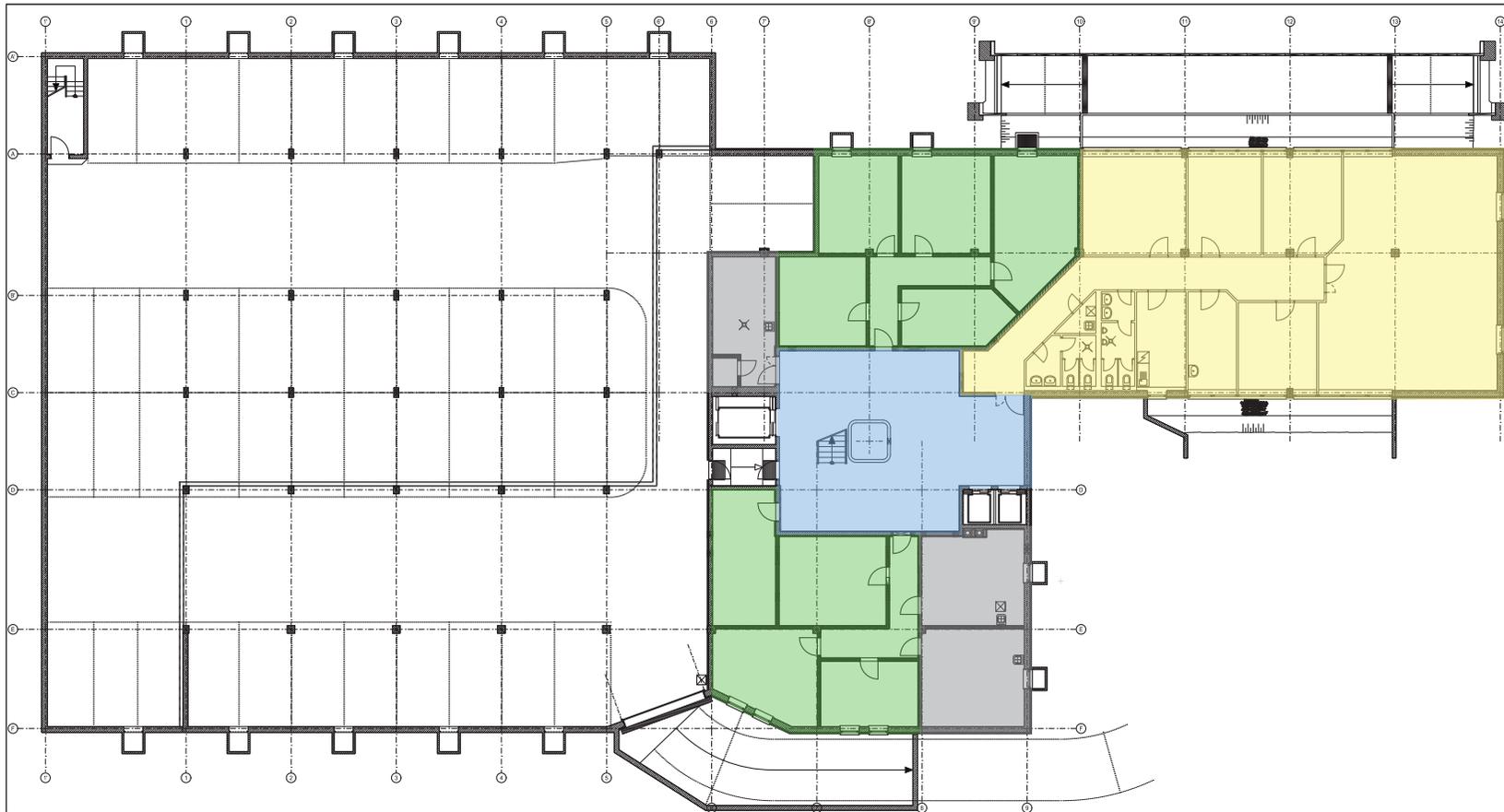
# Grundriss 1. Obergeschoss – Abweichungen im IST-Zustand vorhanden



## Grundriss 2. Obergeschoss – Abweichungen im IST-Zustand vorhanden



# Grundriss Kellergeschoss – Abweichungen im IST-Zustand vorhanden



### Legende

- Allgemeinfläche
- Kellerflächen
- Mietfläche 1
- Parkflächen
- Technikflächen



# Gebäude- & Ausstattungsbeschreibung

## Gebäudedaten

Gebäudeart	Bürogebäude
Nutzung	Büro
Baujahr	2001
Lichte Raumhöhe	2,75 bis 3,40 m
Personenaufzug	Ja
Barrierefrei	Ja
Archivflächen	Vorhanden

## Objektbeschreibung

- Mietfläche ist ab 180 qm teilbar
- Außenliegender elektr. Sonnenschutz
- Repräsentativer Eingangsbereich
- Flexibel Aufteilung möglich (Open Space, Team- und Einzelbüros)
- Zwei Personenaufzüge und ein separater Lastenaufzug
- Tiefgaragenstellplätze und Außenstellplätze sind vorhanden.
- Die vorhandene Klimatisierung kann erweitert werden (Mietsonderwunsch).

## Technische Gebäudeausrüstung

Kabelführung	Doppelboden
Verkabelung	Vorhanden
Klimatechnik	Teilweise Umluftkühlgeräte
Sonnenschutz	Elektrisch (außenliegend)
Öffnbare Fenster	Ja
Tiefgarage	Ja (keine Duplex)
Aufzüge	Zwei Personenaufzüge, ein Lastenaufzug

## Energieeinsparverordnung

Energieausweistyp	Verbrauchsbasiert
Ausstellungsdatum	27.11.2019
Gültigkeit bis	26.11.2029
Wesentliche Energieträger	Erdgas, Strom Umstellung auf Geothermie vss. bis Ende 2023



# Provision

Die Maklerdienstleistung ist für den Mieter frei von Provisionskosten. Eine etwaige anfallende Maklerprovision wird seitens des Eigentümers/ Vermieters bei Abschluss eines Mietvertrages getragen. Die Maklerprovision ist nach Abschluss eines rechtswirksamen Kauf-/Mietvertrages, Eintritt aufschiebender bzw. Erlöschen auflösender Bedingungen und Erlöschen eventueller vertraglicher Rücktrittsrechte zur Zahlung fällig.

# Ansprechpartner

## **Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

Zweigniederlassung München  
Thomas-Dehler-Straße 27  
81737 München

Hauptsitz:  
Bavariafilmpfad 8  
82031 Grünwald

### **Ihre Ansprechpartner:**

Sabrina Helchinger

☎ +49 89 678 205-223

✉ [sabrina.helchinger@wealthcap.com](mailto:sabrina.helchinger@wealthcap.com)

Veit Weidinger

☎ +49 89 678 205-193

✉ [veit.weidinger@wealthcap.com](mailto:veit.weidinger@wealthcap.com)