Zu vermieten: Büroimmobilie

Reichenbachstraße 3, Ismaning

wealthcap
real asset & investment manager

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.

Bildnachweis: © CBRE GmbH/Christian Schranner Photography

Inhalt

Objektübersicht 5

Lagebeschreibung 7

Gebäudestruktur 8

Gebäude- und Ausstattungsbeschreibung 13

Provision 15

Ansprechpartner 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.

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	Q2/2025 bzw. in Absprache

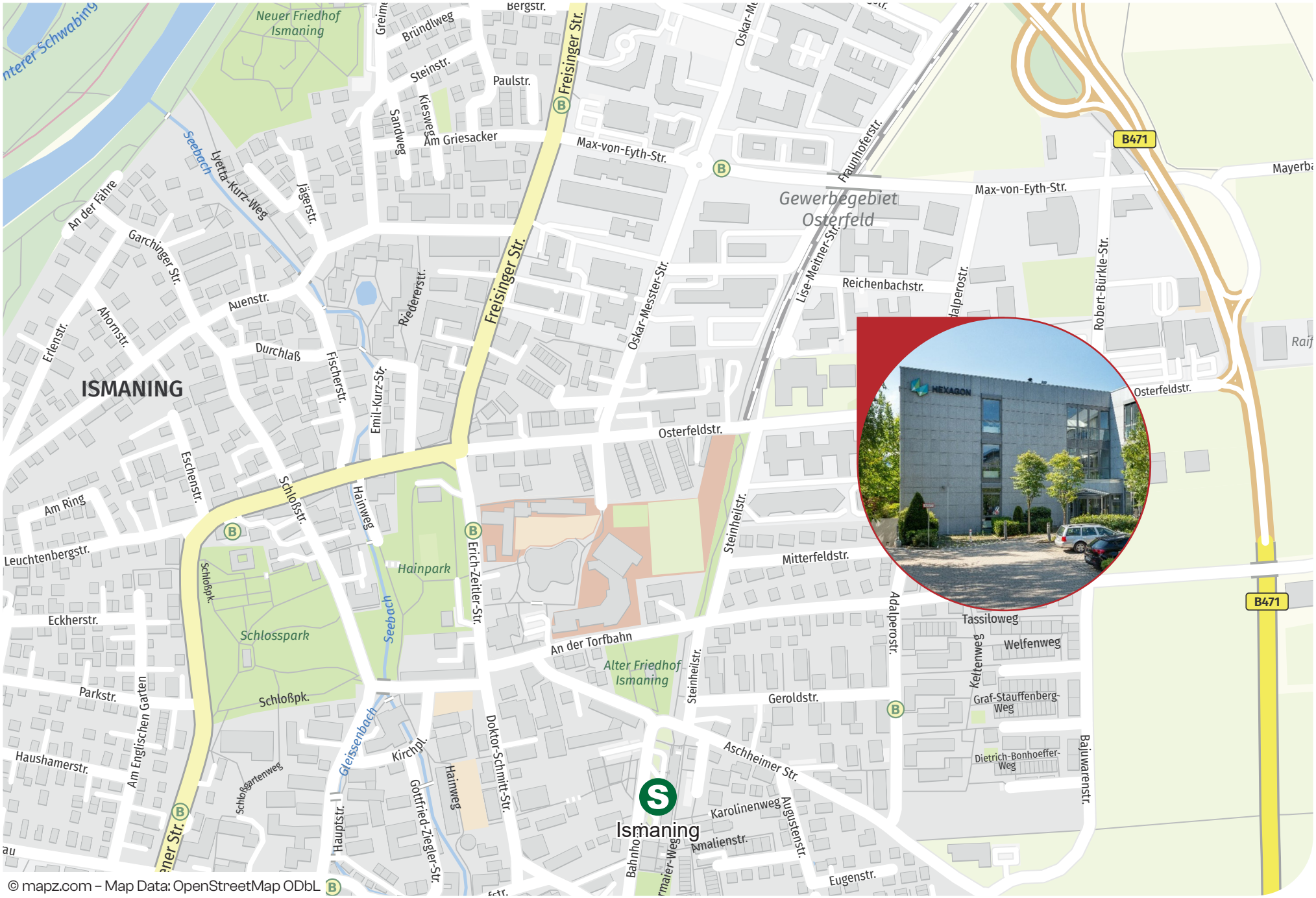
Mietzins

Mietzins Büro (Abhängig vom Mieterausbau)	ab 9,75 EUR/qm
Nebenkostenvorauszahlung	3,70 EUR/qm
PKW-Stellplätze (Tiefgarage)	65,00 EUR/Stellplatz
PKW-Stellplätze (Außenbereich)	40,00 EUR/Stellplatz

Gewerbesteuerhebesatz

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

Die Mietpreise und die Nebenkosten-VZ verstehen sich jeweils zzgl. MwSt.



© mapz.com – Map Data: OpenStreetMap ODbL

Lagebeschreibung

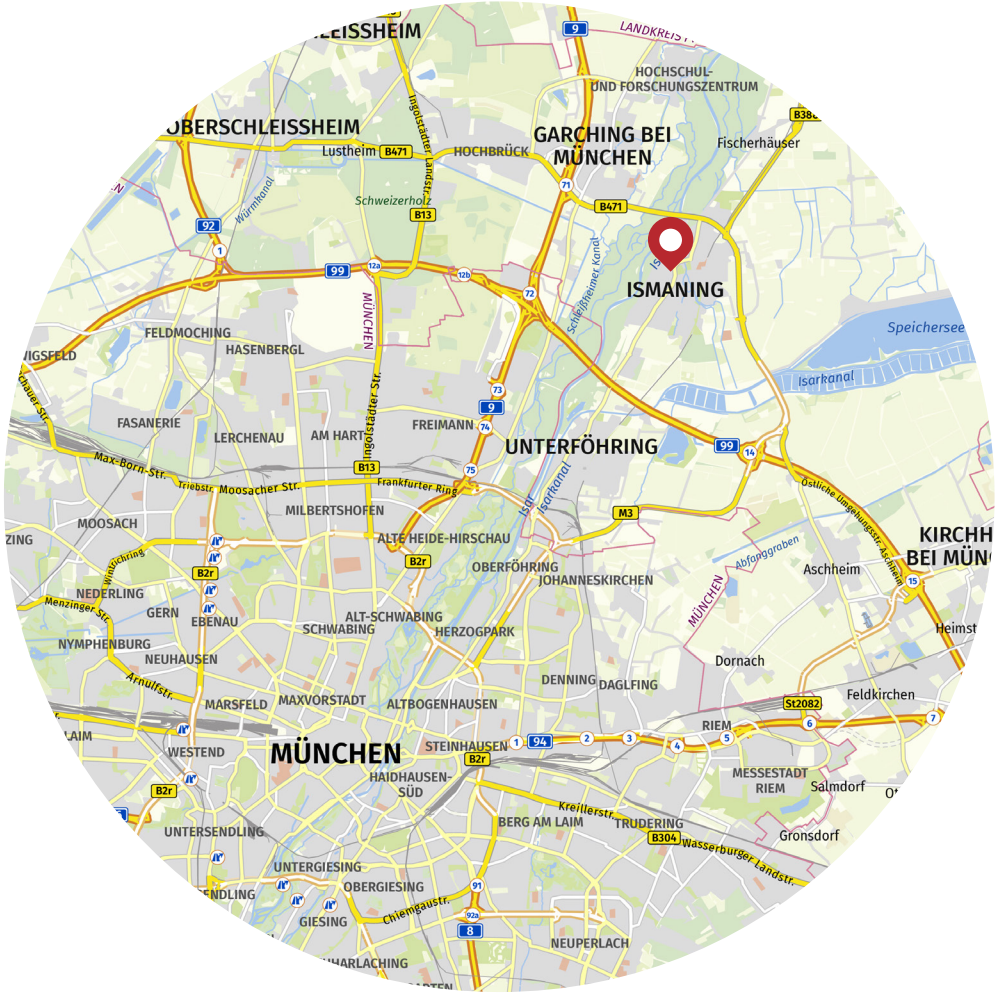
Verkehrsanbindung

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

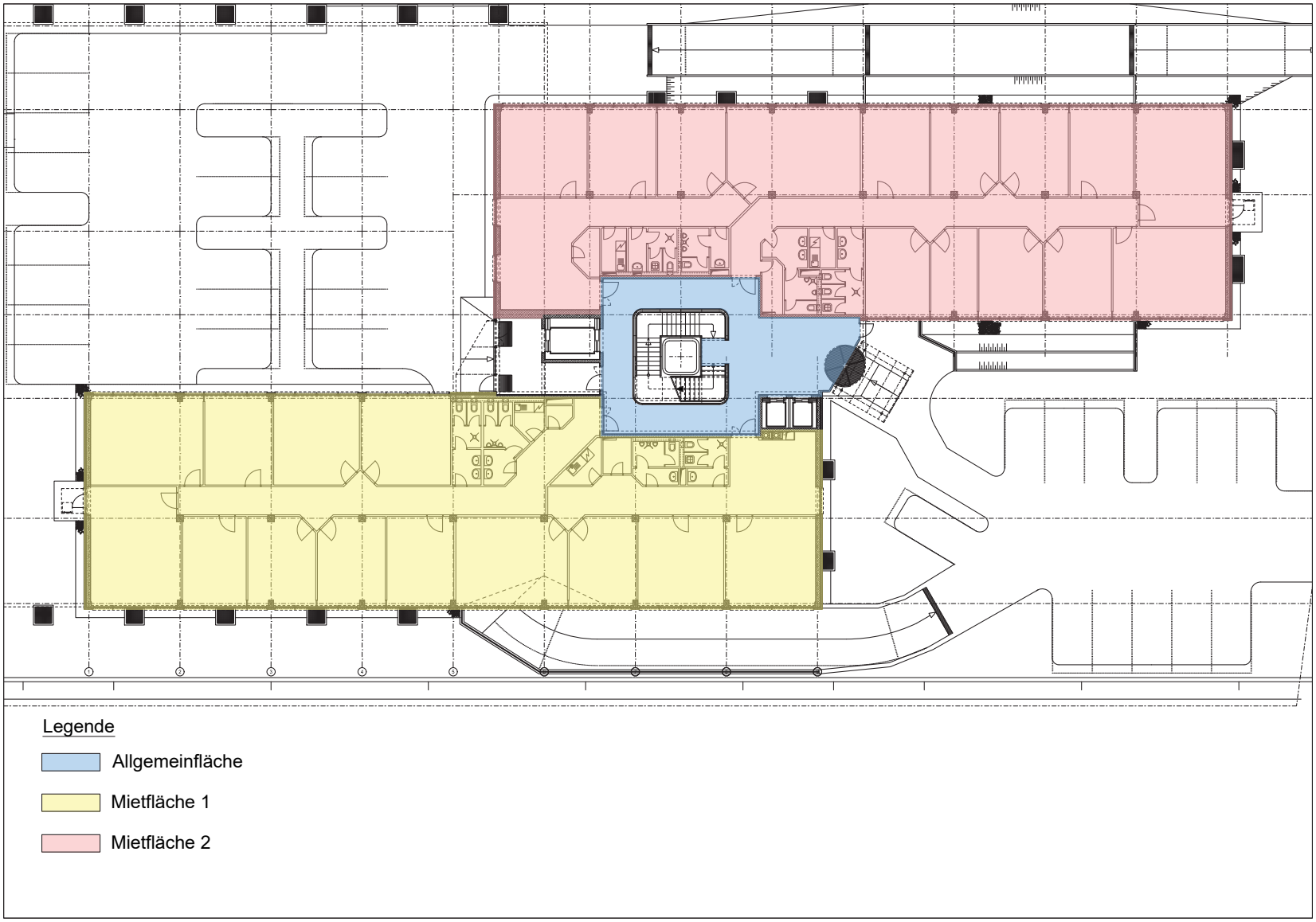
Restaurant (11)	flußläufig erreichbar
Hotel (8)	flußläufig erreichbar
Supermarkt (4)	flußläufig erreichbar

Besonderheit: Wunderschöner , barocker Schlosspark in fußläufiger Nähe.

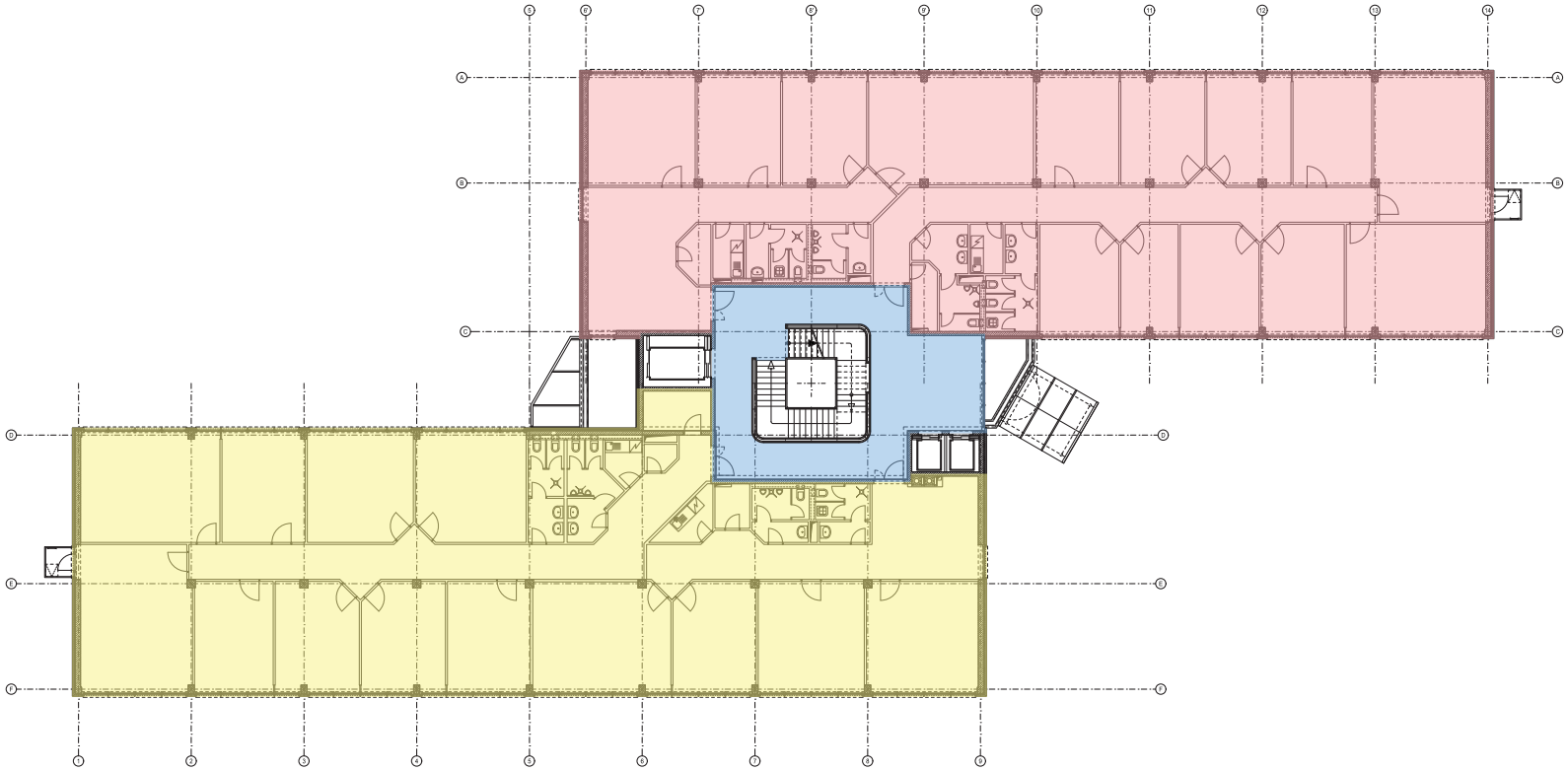


Gebäudestruktur

Grundriss Erdgeschoss – Abweichungen im IST-Zustand vorhanden



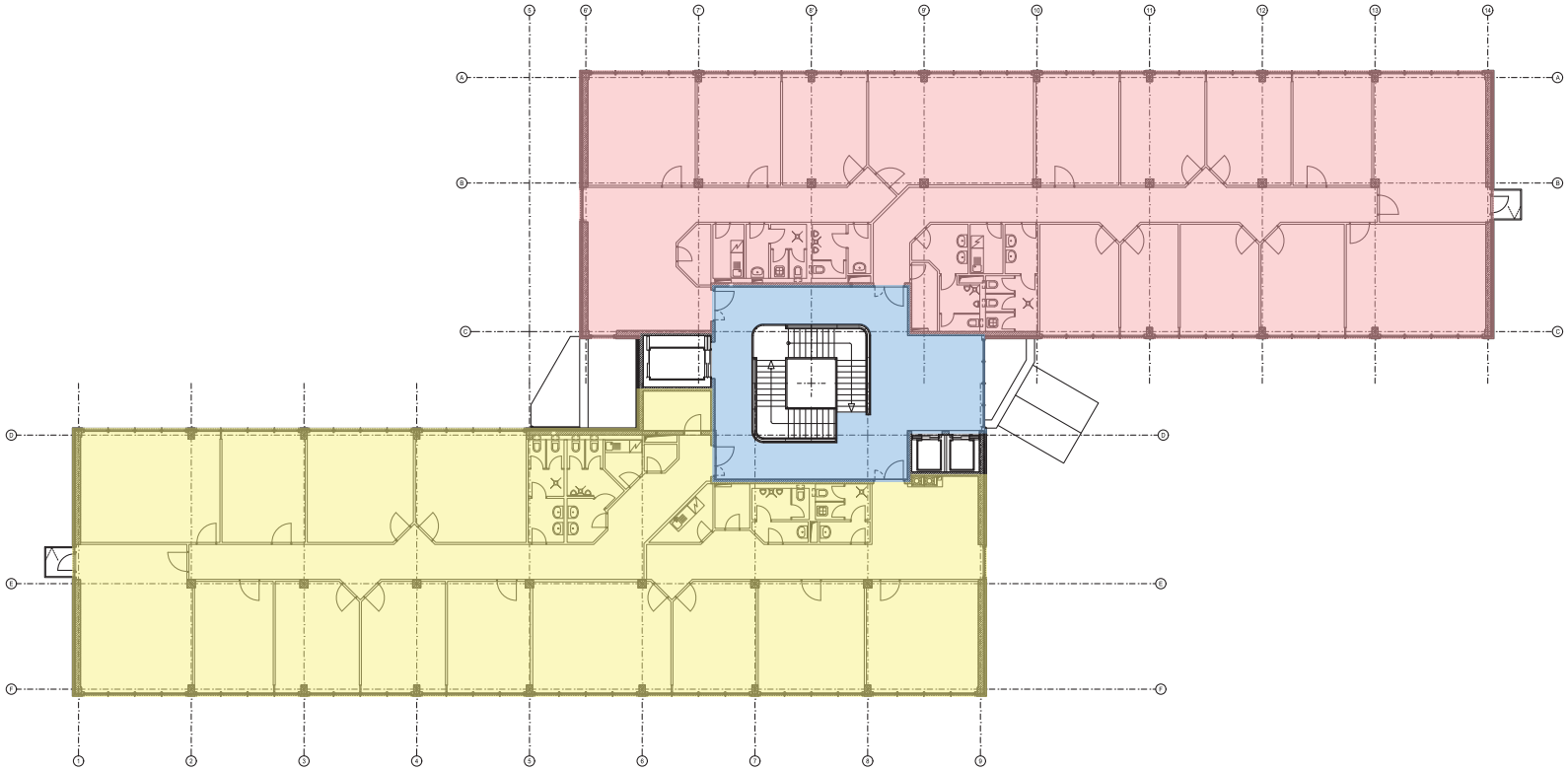
Grundriss 1. Obergeschoss – Abweichungen im IST-Zustand vorhanden



Legende

- Allgemeinfläche
- Mietfläche 1
- Mietfläche 2

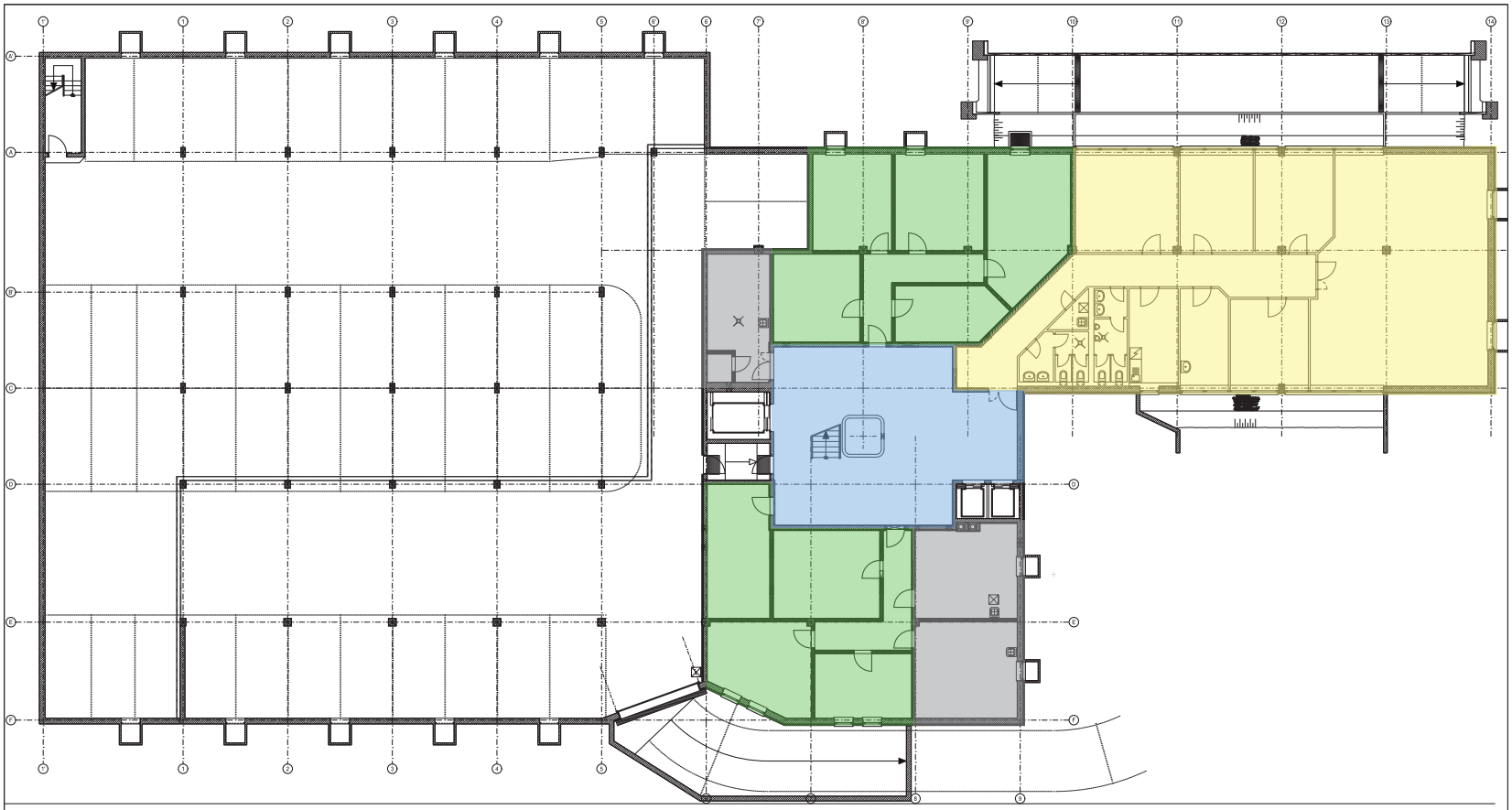
Grundriss 2. Obergeschoss – Abweichungen im IST-Zustand vorhanden



Legende

- Allgemeinfläche
- Mietfläche 1
- Mietfläche 2

Grundriss Kellergeschoss – Abweichungen im IST-Zustand vorhanden



Legende

- Allgemeinfläche
- Kellerflächen
- Mietfläche 1
- Parkflächen
- Technikflächen

HEXAGON

Gebäude- & Ausstattungsbeschreibung

Gebäudedaten

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

Technische Gebäudeausrüstung

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

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).

Energieeinsparverordnung

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	28.03.2025
Gültigkeit bis	28.03.2035
Wesentliche Energieträger	Fernwärme (Geothermie), Strom

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
Arabellastraße 12
81925 München

Hauptsitz:
Bavariafilmplatz 8
82031 Grünwald

Ihre Ansprechpartner:

Sabrina Helchinger
+49 89 678 205-223
sabrina.helchinger@wealthcap.com

Veit Weidinger
+49 89 678 205-193
veit.weidinger@wealthcap.com