Zu vermieten: Büroimmobilie

Reichenbachstraße 1, 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 11

Provision 13

Ansprechpartner 14

Feuerwehrzufahrt

Objektübersicht

Gebäude- und Ausstattungsinformationen

Baujahr	2001
Klimatechnik	teilweise
Lichte Raumhöhe	rd. 2,50 bis 3 m
Sonstiges	Das 2. OG verfügt über eine umlaufende Glasfassade. Die hohen Fenstern sorgen für eine sehr gute Belichtung.

Mietfläche 2. OG (gem. BGF)

Verfügbare Gesamtfläche	ca. 702 qm
Kleinste verfügbare Mietfläche	ca. 323 qm
Größte verfügbare Mietfläche	ca. 702 qm
Verfügbare Lagerfläche	ca. 70 qm
Gesamte PKW-Stellplatzkapazität	20 Stk. Tiefgarage 7 Stk. außen
Frühestmöglicher Bezug	auf Anfrage

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

Gewerbesteuerhebesatz

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

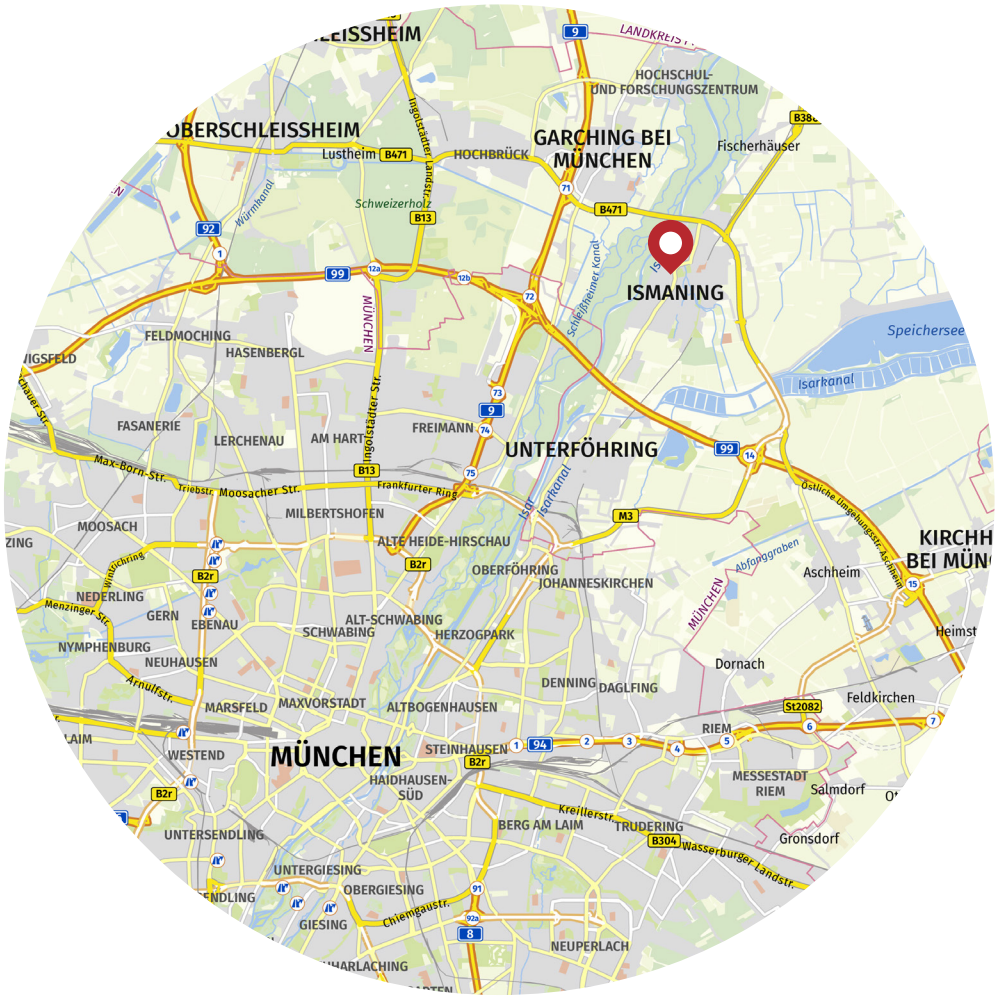
Die Mietpreise und die Nebenkosten-VZ verstehen sich jeweils zzgl. MwSt.)

ISMANING
Gewerbegebiet Osterfeld
Neuer Friedhof Ismaning
Alter Friedhof Ismaning
Hainpark
Schlosspark
Seebach
Gleissenbach
Ismaning
B471
Freisinger Str.
Max-von-Eyth-Str.
Osterfeldstr.
Mitterfeldstr.
An der Torfbahn
Aschheimer Str.
Oskar-Messter-Str.
Lise-Meitner-Str.
Fraunhoferstr.
Reichenbachstr.
Adalperostr.
Steinheilstr.
Erich-Zeitler-Str.
Doktor-Schmitt-Str.
Gottfried-Ziegler-Str.
Hauptstr.
Kirchpl.
Hainweg
Schloßstr.
Schloßpk.
Emil-Kurz-Str.
Fischerstr.
Riedererstr.
Durchlaß
Auenstr.
Garchinger Str.
Ahornstr.
Erlenstr.
An der Fähre
Lyetta-Kurz-Weg
Jägerstr.
Am Griesacker
Sandweg
Kiesweg
Steinstr.
Paulstr.
Bründlweg
Bergstr.
Am Ring
Leuchtenbergstr.
Eschenstr.
Eckherstr.
Parkstr.
Am Englischen Garten
Haushamerstr.
Schloßgartenweg
Tassiloweg
Welfenweg
Keltenweg
Geroldstr.
Graf-Stauffenberg-Weg
Dietrich-Bonhoeffer-Weg
Bajuwarenstr.
Karolinenweg
Amalienstr.
Augustenstr.
Eugenstr.
Mayerba
© mapz.com – Map Data: OpenStreetMap ODbL

Lagebeschreibung

Verkehrsanbindung

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



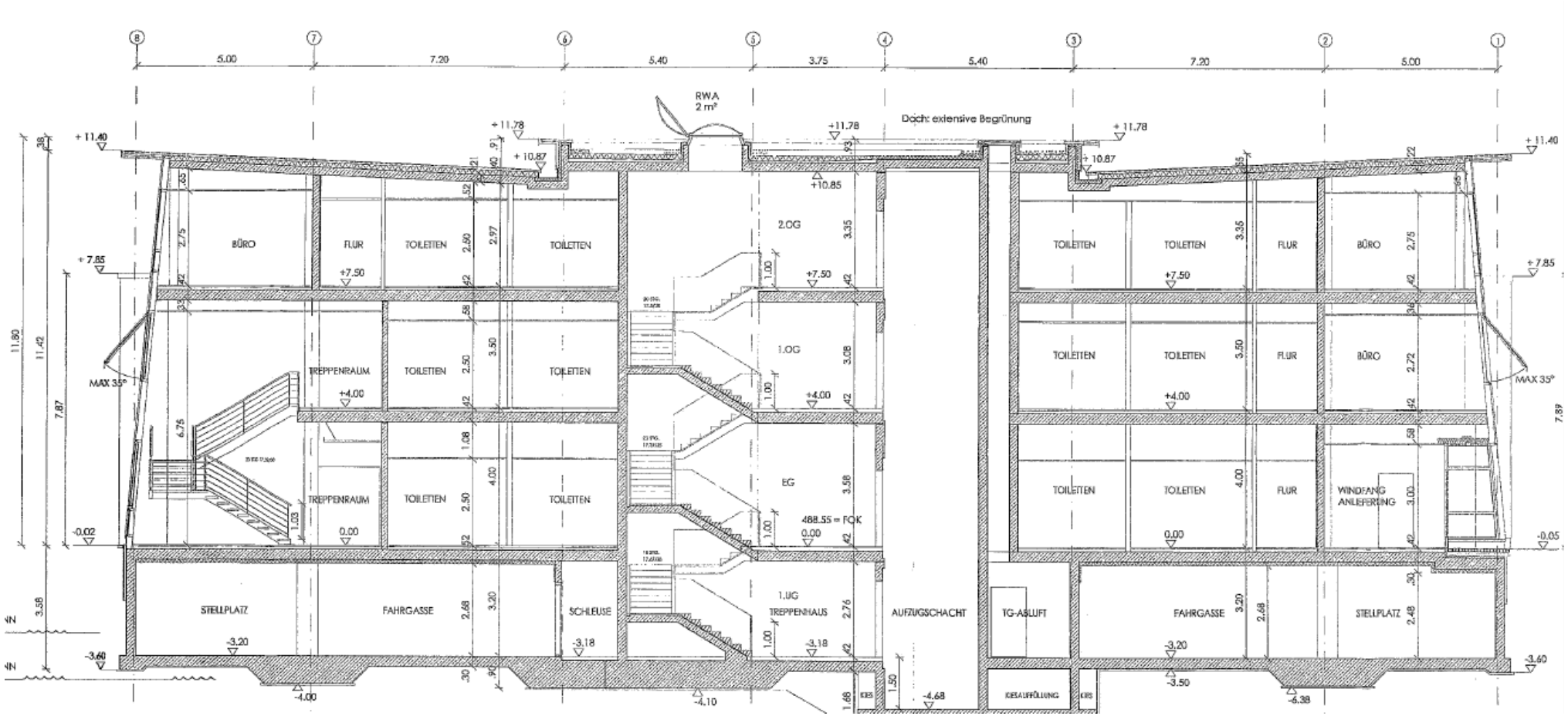
Infrastruktur

🍴	Restaurant (11)	🚶	flußläufig erreichbar
🛏	Hotel (8)	🚶	flußläufig erreichbar
🛒	Supermarkt (4)	🚶	flußläufig erreichbar

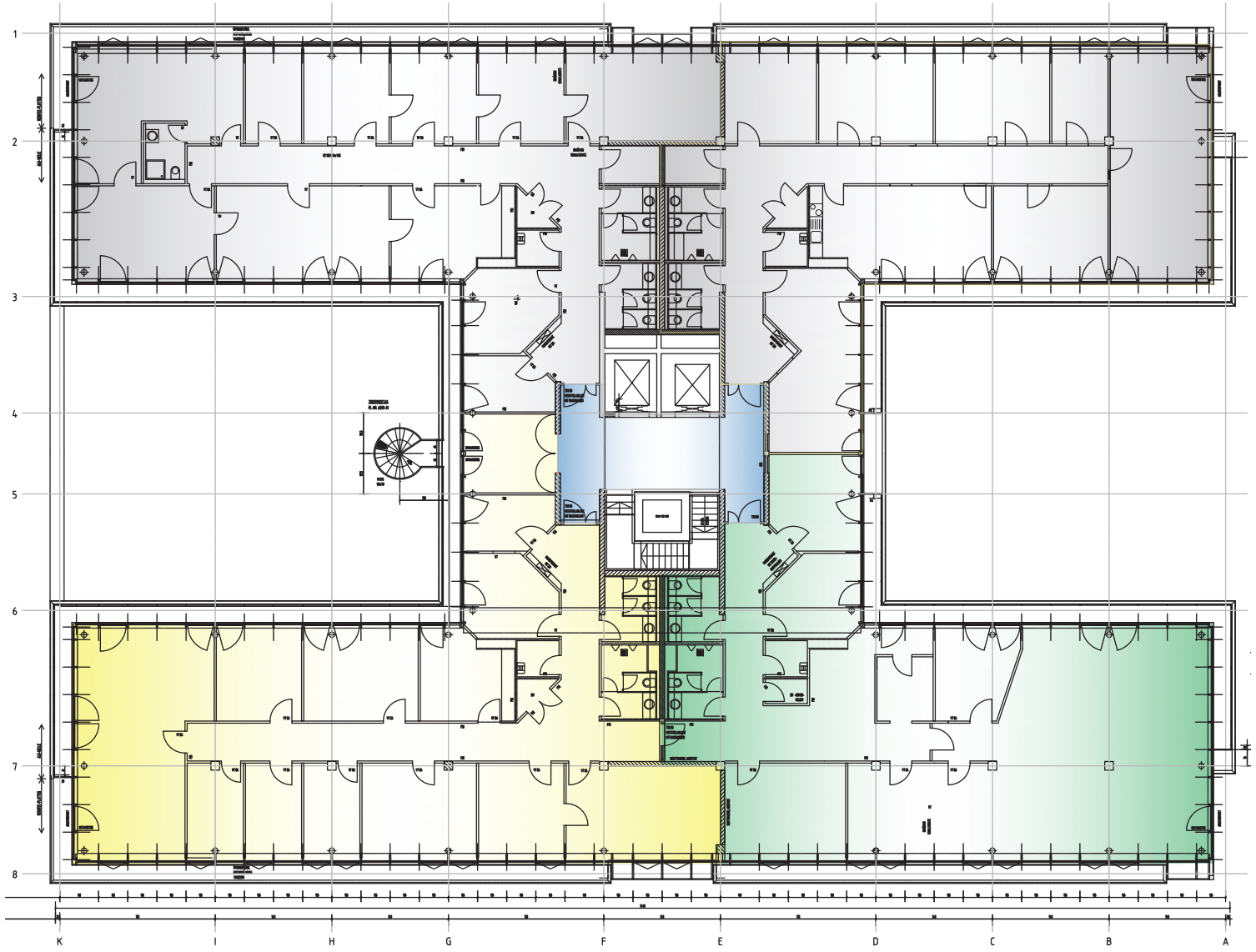
Besonderheit: Wunderschöner , barocker Schlosspark in fußläufiger Nähe.

Gebäudestruktur

Gebäudeschnitt



Grundriss 2. OG – Abweichungen im IST-Zustand vorhanden



Legende

- Vermietet
- Leerstand - BGF ca. 379 m²
- Leerstand - BGF ca. 323 m²
- Allgemein Fläche - BGF ca. 46 m²

HEXAGON

Gebäude- & Ausstattungsbeschreibung

Gebäudedaten

Gebäudeart	Bürogebäude
Nutzung	Büro
Baujahr	2001
Lichte Raumhöhe	2,50 bis 3,00 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 Aufzüge

Objektbeschreibung

Mietfläche ist ab 323 qm teilbar
Flexibel Aufteilung möglich (Open Space, Team- und Einzelbüros)
Zwei Aufzüge (inkl. Lastenaufzug)
Tiefgaragenstellplätze und Außenstellplätze sind vorhanden
Die vorhandene Klimatisierung kann erweitert werden (Mietsonderwunsch)
Der Bodenbelag wird erneuert
Der Umbau erfolgt in Absprache mit dem Mieter

Energieeinsparverordnung

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

Member of UniCredit