

ARBEITEN IN EINEM ATTRAKTIVEN WOHN- & GEWERBEPARK AM AMMERSEE

Objekt: 1153-123-VQ | 82266 Inning am Ammersee
742,17 €





Traumimmobilien

Beschreibung

Diese attraktive Büroeinheit befindet sich in einem modernen Wohn- und Gewerbepark und bietet ein repräsentatives Umfeld für professionelles Arbeiten. Der helle, großzügige Arbeitsraum eignet sich sowohl für die Einzelarbeit als auch für die Nutzung durch ein Team von bis zu drei Personen und überzeugt durch flexible Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein separater, geräumiger Raum wurde bisher als Besprechungsraum genutzt und kann alternativ als zusätzlicher Büroraum für weitere Mitarbeiter dienen. Er schafft ideale Voraussetzungen für Meetings, Kundentermine oder konzentriertes Arbeiten in angenehmer Atmosphäre. Die moderne, dem Büro exklusiv zugeordnete Toilette rundet den hohen Komfort der Einheit ab.

Ein besonderes Highlight ist der eigene Außenbereich, der zusätzlichen Freiraum für Pausen, informelle Gespräche oder kreative Denkphasen bietet. Die Klimatisierung sorgt zudem das ganze Jahr über für ein angenehmes Raumklima.

Die Kombination aus durchdachtem Grundriss, hochwertiger Ausstattung und der Lage in einem gepflegten Wohn- und Gewerbeensemble macht diese Bürofläche zur idealen Lösung für Unternehmen, Dienstleister oder Freiberufler, die Wert auf Qualität, Komfort und ein inspirierendes Arbeitsumfeld legen.

Mietkonditionen

- * Kaltmiete: 742,17 € zzgl. 19 % MwSt.
- * Nebenkosten: 115,00 € inkl. Heizkosten zzgl. 19 % MwSt.
- * Warmmiete: 857,17 € zzgl. 19 % MwSt.
- * Außenstellplätze: 1 Stellplatz à 40,00 € zzgl. 19 % MwSt.
- * Kaution: 2.226,51 €
- * Maklercourtage: 1 Nettokaltmiete zzgl. MwSt.
- * Die Miete wird jährlich um 2 % angepasst.

Mindestmietdauer: 12 Monate, mit jährlicher Verlängerungsoption

Mietbeginn: ab 01.03.2026

Positionieren Sie Ihren Arbeitsplatz an einer der gefragtesten Adressen der Region und si-



Traumimmobilien

chern Sie sich damit langfristigen Erfolg und Sichtbarkeit. Diese Büroeinheit bietet ideale Voraussetzungen für eine dauerhafte Nutzung und richtet sich an Unternehmen, die Wert auf eine repräsentative Lage, eine intelligente Raumaufteilung und eine hochwertige, professionelle Arbeitsumgebung legen.

Lage

Ihr Premium-Büro am Ammersee – Exklusives Arbeiten in Top-Lage

Erleben Sie Arbeitswelten, die Inspiration, Stil und Effizienz perfekt vereinen. Diese Büroeinheit am malerischen Ammersee bietet eine einmalige Verbindung aus naturnaher Lage, herausragender Infrastruktur und höchster Repräsentanz – ideal für Unternehmen, die Anspruch, Professionalität und Qualität gleichermaßen leben.

Die Lage überzeugt durch erstklassige Anbindung: Direkt an der B471 gelegen und mit direktem Anschluss an die A96 erreichen Sie München und die gesamte Metropolregion in kürzester Zeit – ein entscheidender Vorteil für Ihre Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner.

Dieses Büro schafft ein Arbeitsumfeld, das inspiriert und repräsentiert. Helle Räume, durchdachte Raumaufteilung und die exklusive Umgebung des Ammersees fördern Kreativität, Effizienz und Work-Life-Balance gleichermaßen. Gleichzeitig profitieren Sie von der stabilen Gewerbestruktur, modernen Infrastruktur und dem renommierten Standortimage der Region.

Ein Büro an dieser Adresse ist mehr als ein Arbeitsplatz – es ist ein Statement: für Professionalität, Weitblick und Prestige. Positionieren Sie Ihr Unternehmen dort, wo Erfolg und Exklusivität sichtbar werden.

Ausstattung Beschreibung

Moderne Bürofläche im Erdgeschoss eines Wohn- und Gewerbegebäudes

Diese lichtdurchflutete Büroeinheit befindet sich im Erdgeschoss eines modernen, barrierefreien Wohn- und Gewerbegebäudes. Dank des Personenaufzugs sind alle Etagen bequem erreichbar. Das Gebäude verfügt über einen Internetanschluss und bietet top ausgestattete Büroflächen, ideal für Unternehmen, die Wert auf Funktionalität, Komfort und eine professionelle Arbeitsumgebung legen.



Die Einheit besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und helle, gut nutzbare Flächen. Sie umfasst:

- * Flur: ca. 9,26 m²
- * Büro 1 inklusive Teeküchenbereich: ca. 20,93 m²
- * Büro 2: ca. 21,76 m²
- * Toilette mit Pissior: ca. 3,47 m²
- * Keller: ca. 5,80 m²
- * Außenbereich/Terrasse
- * Stellplatz für ein Kfz

Zusätzlich sorgt eine Klimaanlage für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Die moderne Wärmepumpenheizung gewährleistet eine energieeffiziente, nachhaltige Beheizung und trägt zu einem besonders behaglichen Arbeitsumfeld bei.

Diese Büroeinheit eignet sich hervorragend für Unternehmen, die flexible, helle Arbeitsbereiche mit moderner Infrastruktur suchen. Die klare Raumstruktur ermöglicht sowohl konzentriertes Arbeiten in Einzelbüros als auch effiziente Teamarbeit in gemeinschaftlichen Bereichen.



REMAX®

Traumimmobilien

Daten

Status	Aktiv
Vermarktungsart	Aktive Vermarktung
externe Objnr	1153-123-VQ
Makler/in	Vjollca Qela
Vermarktungsart	Vermietung
Nutzungsart	Gewerbenutzung
Objektart	Bürogebäude
Objektyp	Bürofläche
Wärmeabgabesystem	Fußbodenheizung
Klimatisierung	Klimaanlage
Medien- & Kommunikationsanschlüsse	Glasfaser, LAN-Steckdosen
SmartHomeSystem	Temperatur, Klimaregulierung
Hauseingangstür	Haustür mit Glaseinsatz
Fenster	Kunststofffenster, Doppelt verglaste Fenster, Rollläden
Innentüren	Klassische Drehtüren
Bodenbeläge	Teppichboden
Küchenausstattung	ohne Teeküche, Küchenanschlüsse vorhanden
Toiletten	Pissoir, Wand-WC
Multifunktionsräume	Besprechungsraum
Innenräume	Büro
Wand- & Deckengestaltung	Wandanstrich, Glatte Decke
Sicherheitstechnik	Gegensprechanlage
Barrierefreiheit	Barrierefreie Immobilie
Fahrstuhl	Personenaufzug
Wohnraumerweiterungen	Terrasse
Pkw-Stellplätze	Vorhanden
Bürofläche	57 m ²
Nebenfläche	6 m ²
Kellerfläche	5 m ²



RE/MAX[®]

Traumimmobilien

Ort	Inning am Ammersee
PLZ	82266
Land	Deutschland
Regionaler Zusatz	Lkr. Starnberg
Energieeffizienzklasse	B
Bauweise	Massivbauweise
Zustand der Immobilie	Neuwertig
Gebäude: Anzahl Etagen	2
Unterkellerung	voll unterkellert, Nutzkeller
Endenergieverbrauch (Wärme)	31,1 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch (Strom)	8,9 kWh/(m ² a)
Kaltmiete (netto)	742,17 €
Warmmiete (netto)	857,17 €
Betriebskosten	115,32 €
Kaution	2.226,51 €



Traumimmobilien

Sonstige Angaben

Optional bietet der Gewerbepark zusätzlich größere Lagerhallen mit Teilflächen an, welche in der Größe von jeweils ca. 91 m² und ca. 130 m² vorhanden sind und können – je nach Verfügbarkeit – ergänzend angemietet werden.

Die genaue Adresse der Immobilie teilen wir Ihnen gerne auf Anfrage mit.

Unser Angebot erfolgt auf Basis der vom Eigentümer bereitgestellten Informationen. Eine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität kann nicht übernommen werden. Haftungsansprüche gegen uns bestehen – soweit gesetzlich zulässig – nur bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten.

Energieausweis: Effizienzklasse B (72,0 Kwh/ m²*a) Verbrauchsausweis, Baujahr laut Energieausweis 2024; Energieausweis gültig bis 17.02.2036.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Starte deine Karriere bei RE/MAX Traumimmobilien!

Wir bieten motivierten Immobilienmaklern sowie Quereinsteigern (m/w/d) die Chance, bei RE/MAX der Nr. 1 im weltweiten Immobiliengeschäft einzusteigen & bundesweit aktiv zu sein.

Für Quereinsteiger/innen besteht die Möglichkeit, eine fundierte Ausbildung an der RE/MAX Akademie mit IHK-Abschluss zu absolvieren.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kurzbewerbung an traumimmobilien@remax.de

Wenn Sie uns einen Hinweis auf eine zum Verkauf stehende Immobilie geben und daraus ein erfolgreicher Verkauf entsteht, können Sie eine Tippgeberprovision erhalten. Details zu Anspruch, Höhe und Auszahlung der Provision regeln unsere Geschäftsbedingungen, einsehbar auf unserer Website.



BRO1~1



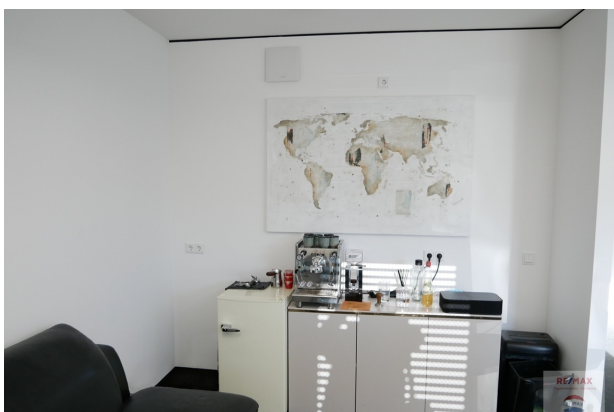
BRO2~1



BRO3~1



KLIMAA~1



BRO4~1



BRO5~1



Terrasse



Eingang



GEBUDE~1



Keller



Keller2



Traumimmobilien

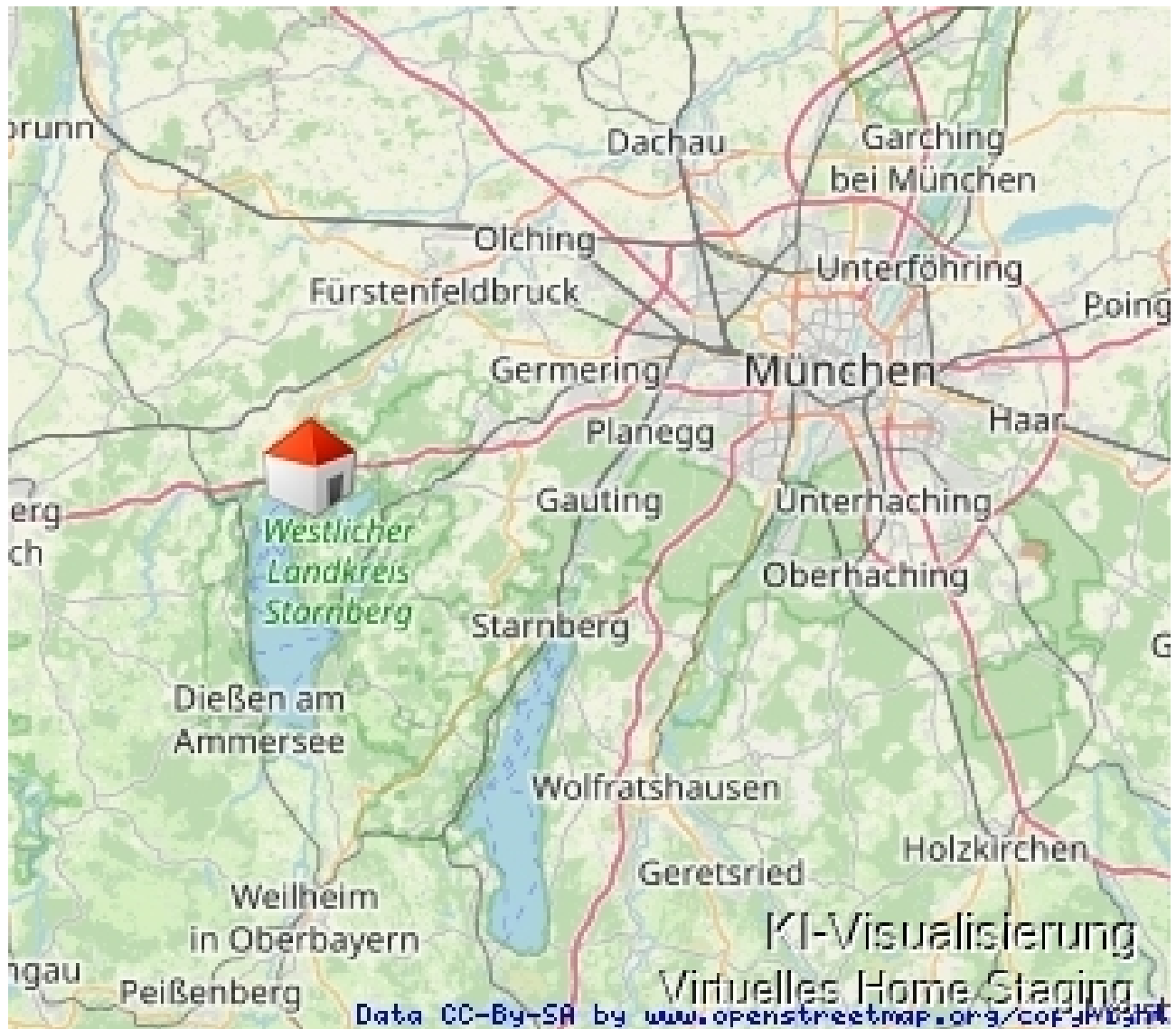
Grundriss



GRUNDR~1



Traumimmobilien



Lageplan



Traumimmobilien

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Vjollca Qela
RE/MAX Traumimmobilien Emmering
Hauptstraße 7
82275 Emmering

Telefon: +49 8141 5290988

Mobil: +49 179 7619980

E-Mail: vjollca.qela@remax.de

Web: www.traumimmobiliensuche.net

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.