

# MAISACH: ca. 1.436 m<sup>2</sup> Bürofläche im Westen Münchens für 8,50 EUR/m<sup>2</sup> nettok./Monat nahe S3



Dipl.-Kfm. Stephan Hauser Immobilien Präsentiert durch FlowFact 2017

**Frauenstraße 31**  
82216 Maisach

Miet-/Kaufobjekt: Miete  
Büro-/Praxisfläche: 1.436,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro m<sup>2</sup>: 8,50 EUR

Scout-ID: 111479371  
Objekt-Nr.: 836-20/19DO



## Ihr Ansprechpartner:

Dipl.-Kfm. Stephan Hauser Immobilien  
Herr Dipl.-Btw. Dominik Hauser

E-Mail: [info@immobilien-hauser.de](mailto:info@immobilien-hauser.de)

Tel: +49 89 803180

Fax: +49 89 803536

Web: <http://www.immobilien-hauser.de>

Nebenkosten:	1,70 EUR pro Monat oder pro m <sup>2</sup> (entsprechend der Angabe bei der Miete)
Fläche teilbar ab:	718,00 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	Frei! kurzfristig bzw. nach Vereinbarung
Mietdauer:	langfristig, 1-2 Jahre
Fußweg zu Öffentl. Verkehrsmitteln:	2 Min.
Fahrzeit zum nächsten Hauptbahnhof:	20 Min.
Fahrzeit zur nächsten BAB:	2 Min.
Fahrzeit zum nächsten Flughafen:	7 Min.
Objektart:	Büro
Baujahr:	1979
Objektzustand:	Gepflegt
Letzte Modernisierung/Sanierung:	2019
Etage(n):	2
Anzahl der Parkflächen:	1
Preis pro Parkfläche:	20,00 EUR
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Erdgas schwer
Endenergieverbrauch Strom:	22,30 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Endenergieverbrauch Wärme:	65,40 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Bodenbelag:	Laminat
Küche vorhanden:	Ja
DV-Verkabelung vorhanden:	Ja

Personenaufzug: Ja  
Kautions: 3 BRUTTO-MONATSMIETEN

# MAISACH: ca. 1.436 m<sup>2</sup> Bürofläche im Westen Münchens für 8,50 EUR/m<sup>2</sup> nettok./Monat nahe S3



**Frauenstraße 31**  
82216 Maisach

Miet-/Kaufobjekt: Miete  
Büro-/Praxisfläche: 1.436,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro m<sup>2</sup>: 8,50 EUR

## Objektbeschreibung:

Das großzügige Bürogebäude wurde 1979 mit einer hochwertigen Ausstattung wie z.B. Wärmedämmung, antistatischen Bodenbelägen bzw. Laminatböden fertig gestellt. Selbstverständlich erfolgten laufend Instandhaltungen und Modernisierungen. Die Büroflächen verfügen über eine bereits bestehende DV-Verkabelung über Fensterbankkanäle sowie über eine Deckenhöhe von ca. 3,00 m. Über einen Aufzug gelangen Sie mühelos in die Obergeschosse. Wahlweise können Sie auch das repräsentative Treppenhaus mit Steinzeugbelag benutzen. Die Einzel- bzw. Gruppenbüros sind mit einer arbeitsplatzgerechten Deckenbeleuchtung, einer Radiatorenheizung sowie großen, zu öffnenden Fenstern ausgestattet. Die große weiße Küche ist vollständig mit Herd, Ceran-Kochfeld, Dunstabzug, Spüle und Kühlschrank ausgestattet. Die jeweils 2 getrennten Sanitäreinrichtungen sind hell und weiß gefliest.

Derzeit stehen folgende vakante Flächen in dieser Immobilie zur Verfügung:

- ab 01.06.2019 bzw. nach Vereinbarung: ca. 718 m<sup>2</sup> zu 8,50 €/m<sup>2</sup> nettokalt/Monat im 2. OG (zuzüglich Betriebskosten: 1,70 €/m<sup>2</sup>), große Küche mit Einbauküche in Holzoptik, eigene getrennte WC-Einheiten, Teppichboden (Mindestmietdauer 5 Jahre, neuer Teppichboden oder Laminatböden auf Mieterwunsch möglich)

- ab 01.06.2019 bzw. nach Vereinbarung: ca. 718 m<sup>2</sup> zu 8,50 €/m<sup>2</sup> nettokalt/Monat im 1. OG (zuzüglich Betriebskosten: 1,70 €/m<sup>2</sup>), große weiß eingerichtete Küche, eigene getrennte WC-Einheiten, Laminatböden (Untervermietung für ca. 1,5 Jahre bis zum 31.12.2020, längere Mietlaufzeiten sind in Absprache mit dem Eigentümer möglich)

Auf Wunsch stehen im Außenbereich oberirdische Parkplätze zu je 20,00 € monatlich zur Verfügung.

Alle genannten Preise verstehen sich zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer, derzeit 19 %. Die Kautions beträgt 3 Bruttowarmmonatsmieten.

## Ausstattung:

Deckenhöhen ca. 3,00 m, Laminatboden in Parkettoptik, repräsentatives Treppenhaus mit Steinzeugbelag, variable Raumaufteilung, DV-Verkabelung über Fensterbankkanäle, große vollständig eingerichtete Küche vorhanden, getrennte weiße Sanitäreinrichtungen,

## Lage:

Maisach liegt nur ca. 20 km Luftlinie von der Münchner

City entfernt und ist aufgrund der hervorragenden Verkehrsverbindungen (Autobahn A 8, S-Bahn S 3) ein sehr attraktiver Gewerbestandort nahe der bayerischen Landeshauptstadt München, die Nr. 1 der Gewerbestandorte Deutschlands. Deshalb haben sich bereits zahlreiche namhafte Unternehmen wie Deutsche Doka Schalungstechnik GmbH, thyssenkrupp Plastics GmbH, RUAG Deutschland GmbH, Cadillac Plastic GmbH, ABEX GIENGER – GC-Gruppe, ELWA Elektro-Wärme GmbH & Co. KG und Telelift GmbH hier angesiedelt und MAISACH hat durch die ansässigen Gewerbebetriebe enorme Wirtschaftskraft erhalten. Überzeugt Sie auch der Gewerbesteuerhebesatz in Maisach von nur 360 %? (München 490 %)

Die S-Bahn ( S 3 Mammendorf-Holzkirchen ) mit der Haltestelle Maisach (ca. 6 Gehminuten entfernt) fährt im 20-Minuten-Takt (in der Hauptverkehrszeit alle 10 Min!) in nur ca. 30 Minuten in die Münchner Innenstadt. Die S-Bahn-Haltestelle erreichen Sie aber auch mit dem Regionalbus 873 (Haltestelle vor dem Haus).

Die BAB 8 München - Stuttgart - Karlsruhe erreichen Sie bequem über die Auffahrt Sulzemoos oder die B 471 mit Anschluss in alle Richtungen Deutschlands, den Flughafen MUC II schnell über die A 99 und weiter über die BAB 92.

Sie und Ihre Mitarbeiter werden die nahe gelegenen Supermärkte, Läden und Restaurants sowie die vielen Freizeiteinrichtungen in der Nähe zu schätzen wissen.

## Sonstiges:

Durch die Bilder erhalten Sie einen ersten Eindruck der vakanten Flächen. Nur eine Besichtigung kann Sie von der idealen Lage und dem flexiblen Raumangebot überzeugen. Wir vereinbaren mit Ihnen gerne einen persönlichen Termin. Für Detailfragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Der Gewerbesteuerhebesatz in Maisach beträgt nur 360 %!

Die Maklerprovision wird von der Vermieterin übernommen. Wir bieten diese Büroflächen im Alleinauftrag an.

Die in diesem Exposé und etwaigen Anlagen und Plänen enthaltenen Angaben und Objektbeschreibungen beruhen ausschließlich auf Angaben des Vermieters bzw. Auftraggebers oder sonstiger Dritter. Der Makler hat deren sachliche Richtigkeit nicht überprüft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernimmt der Makler daher keine Haftung. Irrtum, Änderungen und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Bitte beachten Sie unsere per PDF angefügten Geschäftsbedingungen.

# MAISACH: ca. 1.436 m<sup>2</sup> Bürofläche im Westen Münchens für 8,50 EUR/m<sup>2</sup> nettok./Monat nahe S3



Frauenstraße 31  
82216 Maisach

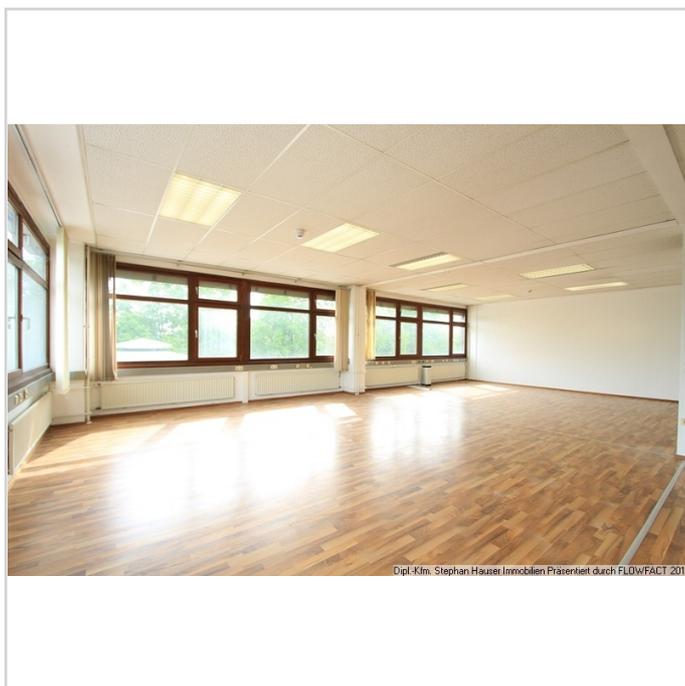
Miet-/Kaufobjekt: Miete  
Büro-/Praxisfläche: 1.436,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro m<sup>2</sup>: 8,50 EUR

Aus organisatorischen Gründen können nur Anfragen mit vollständiger Adresse und Telefonnummer beantwortet werden. Eine Weitergabe der Daten an Dritte erfolgt nicht.

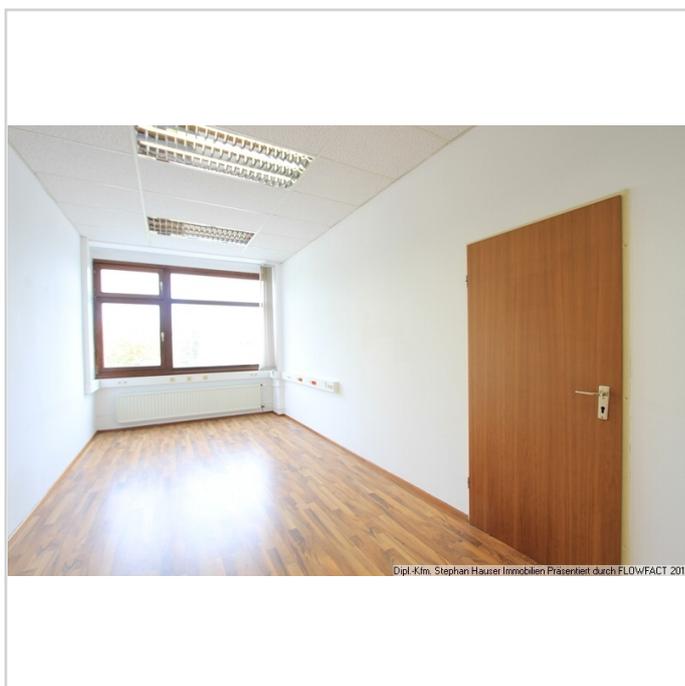
Für Detailfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.



Bürofläche



Bürofläche



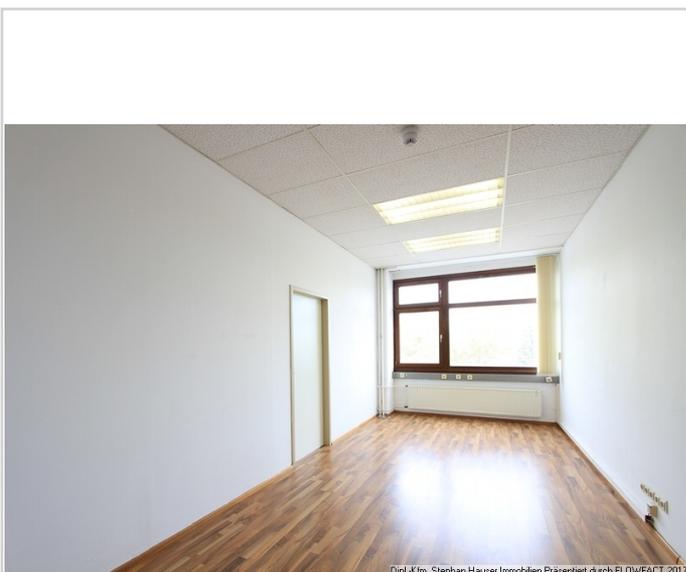
Bürofläche

**MAISACH: ca. 1.436 m<sup>2</sup> Bürofläche im Westen Münchens für 8,50 EUR/m<sup>2</sup> nettok./Monat nahe S3**

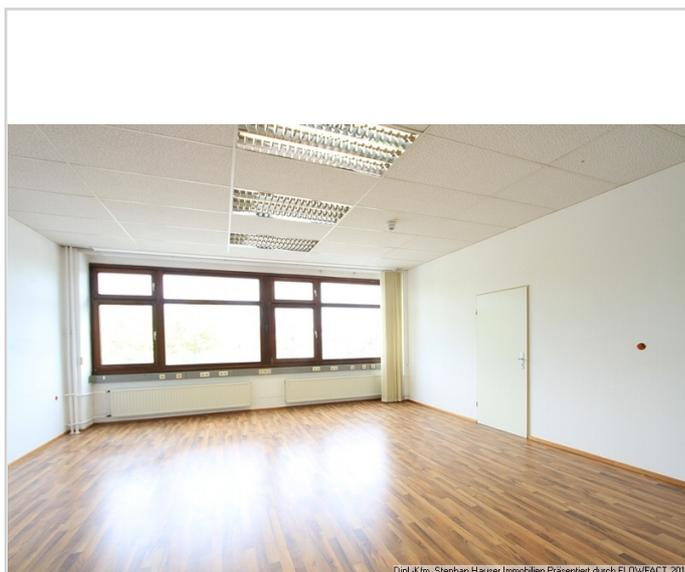


**Frauenstraße 31**  
82216 Maisach

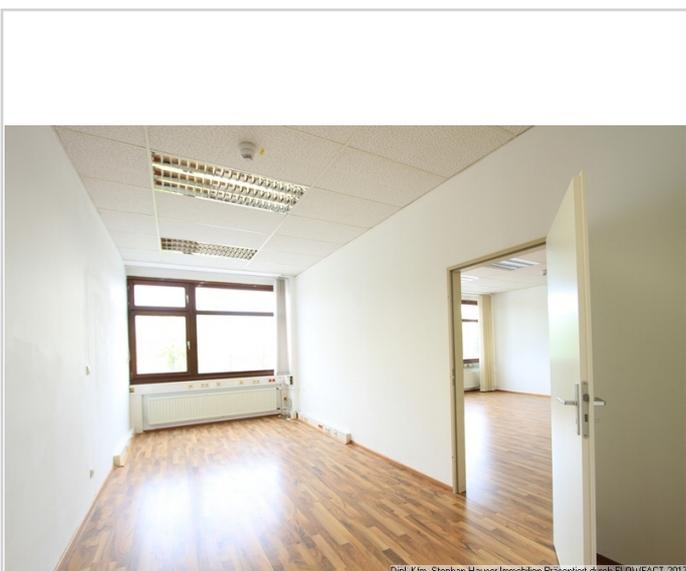
Miet-/Kaufobjekt: **Miete**  
Büro-/Praxisfläche: **1.436,00 m<sup>2</sup>**  
Miete pro m<sup>2</sup>: **8,50 EUR**



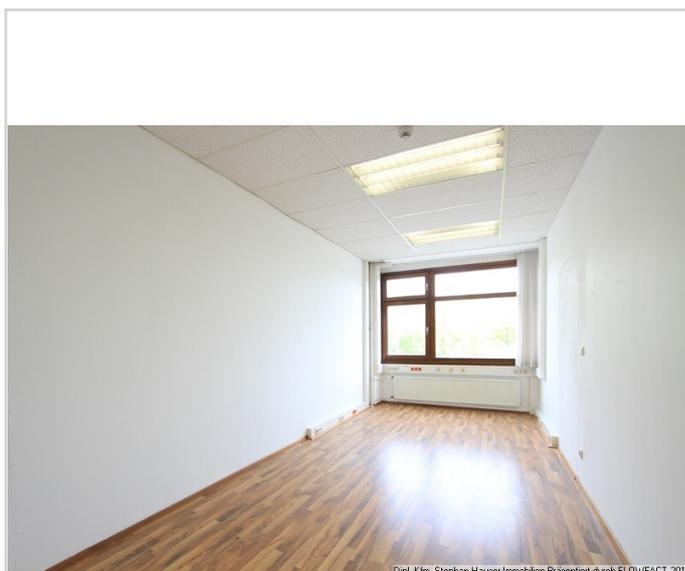
Bürofläche



Bürofläche



Bürofläche



Bürofläche

# MAISACH: ca. 1.436 m<sup>2</sup> Bürofläche im Westen Münchens für 8,50 EUR/m<sup>2</sup> nettok./Monat nahe S3



**Frauenstraße 31**  
82216 Maisach

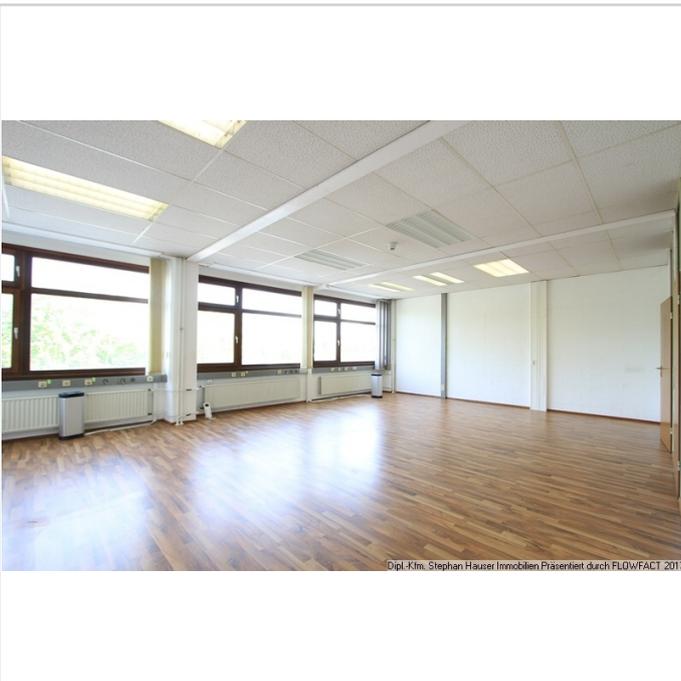
Miet-/Kaufobjekt: Miete  
Büro-/Praxisfläche: 1.436,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro m<sup>2</sup>: 8,50 EUR



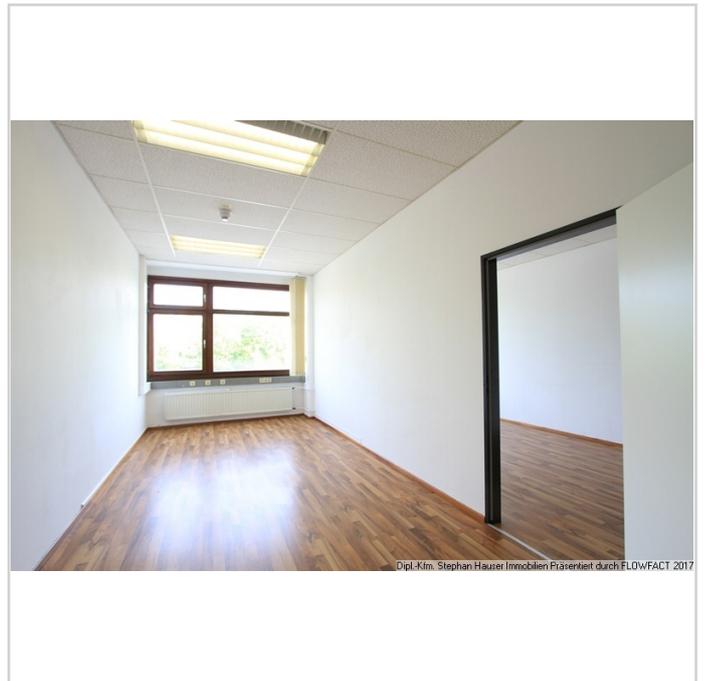
Bürofläche



Bürofläche



Bürofläche



Bürofläche

**MAISACH: ca. 1.436 m<sup>2</sup> Bürofläche im Westen Münchens für 8,50 EUR/m<sup>2</sup> nettok./Monat nahe S3**



**Frauenstraße 31**  
82216 Maisach

Miet-/Kaufobjekt: Miete  
Büro-/Praxisfläche: 1.436,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro m<sup>2</sup>: 8,50 EUR



Dipl.-Kfm. Stephan Hauser Immobilien Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Bürofläche



Dipl.-Kfm. Stephan Hauser Immobilien Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Bürofläche



Dipl.-Kfm. Stephan Hauser Immobilien Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Küche



Dipl.-Kfm. Stephan Hauser Immobilien Präsentiert durch FLOWFACT 2017

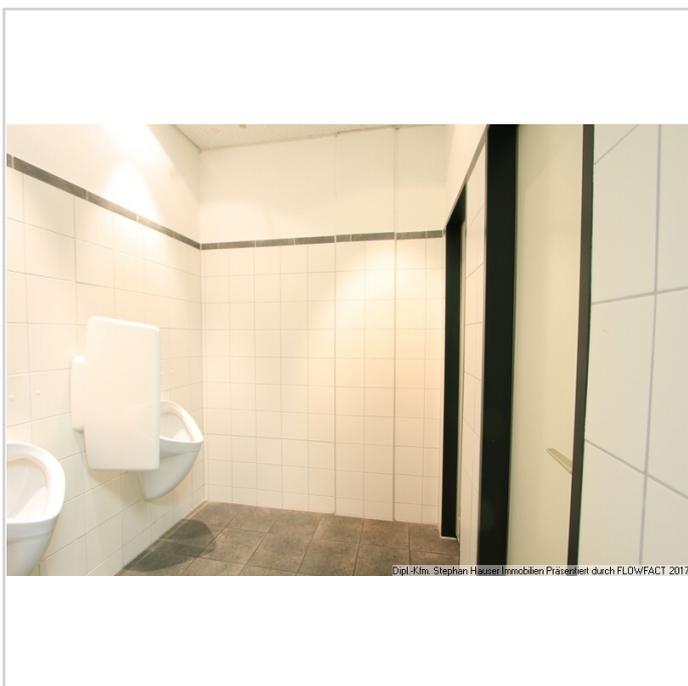
Küche

# MAISACH: ca. 1.436 m<sup>2</sup> Bürofläche im Westen Münchens für 8,50 EUR/m<sup>2</sup> nettok./Monat nahe S3

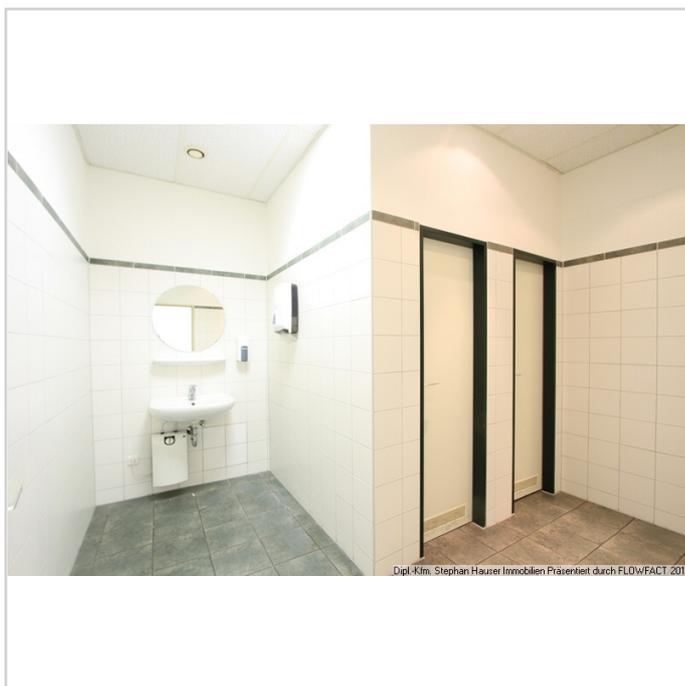


**Frauenstraße 31**  
82216 Maisach

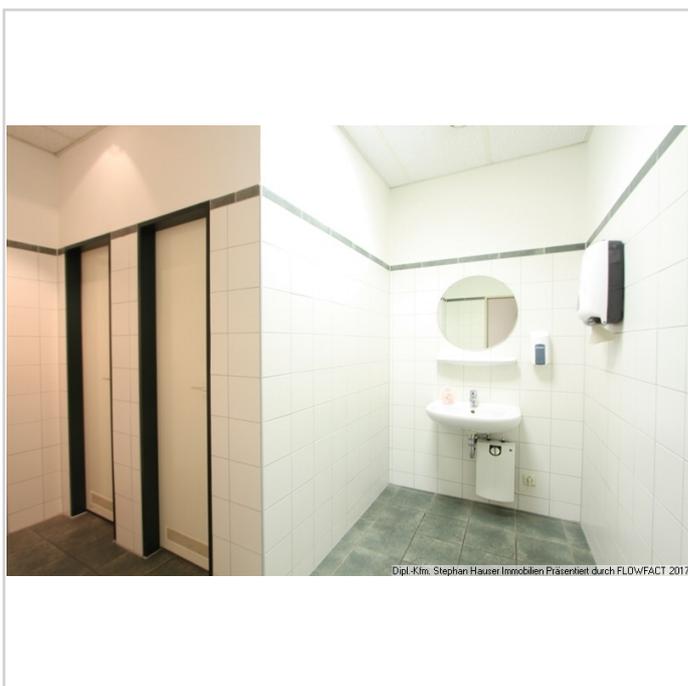
Miet-/Kaufobjekt: Miete  
Büro-/Praxisfläche: 1.436,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro m<sup>2</sup>: 8,50 EUR



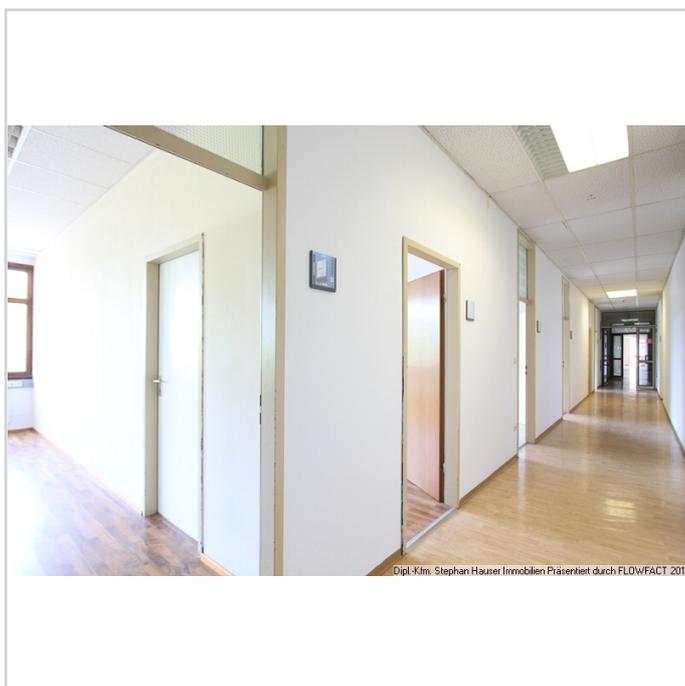
getrennte WC-Einheiten



getrennte WC-Einheiten



getrennte WC-Einheiten



Flur

**MAISACH: ca. 1.436 m<sup>2</sup> Bürofläche im Westen Münchens für 8,50 EUR/m<sup>2</sup> nettok./Monat nahe S3**



**Frauenstraße 31**  
82216 Maisach

Miet-/Kaufobjekt: Miete  
Büro-/Praxisfläche: 1.436,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro m<sup>2</sup>: 8,50 EUR



Dipl.-Kfm. Stephan Hauser Immobilien präsentiert durch FLOWFACT 2017

Flur



Dipl.-Kfm. Stephan Hauser Immobilien präsentiert durch FLOWFACT 2017

Serverraum



Dipl.-Kfm. Stephan Hauser Immobilien präsentiert durch FLOWFACT 2017

Lager



Dipl.-Kfm. Stephan Hauser Immobilien präsentiert durch FLOWFACT 2017

Eingangsbereich Bürofläche

**MAISACH: ca. 1.436 m<sup>2</sup> Bürofläche im Westen Münchens für 8,50 EUR/m<sup>2</sup> nettok./Monat nahe S3**



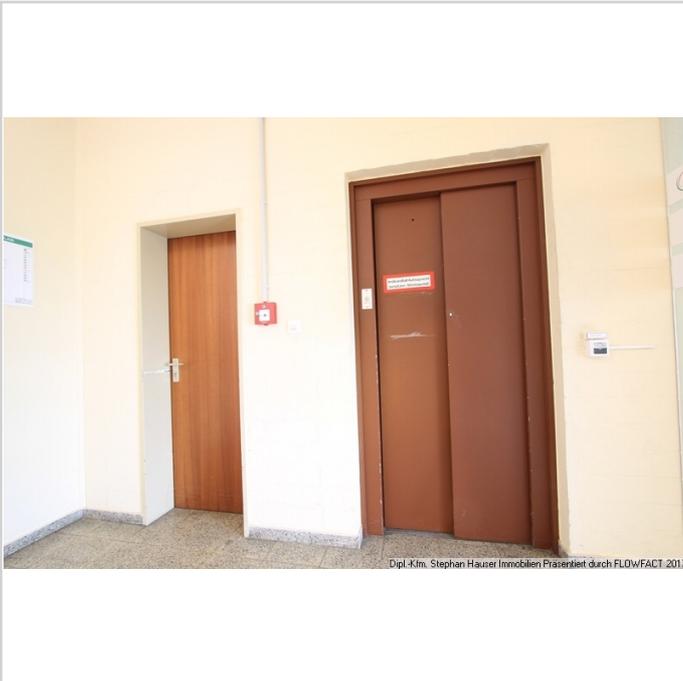
**Frauenstraße 31**

82216 Maisach

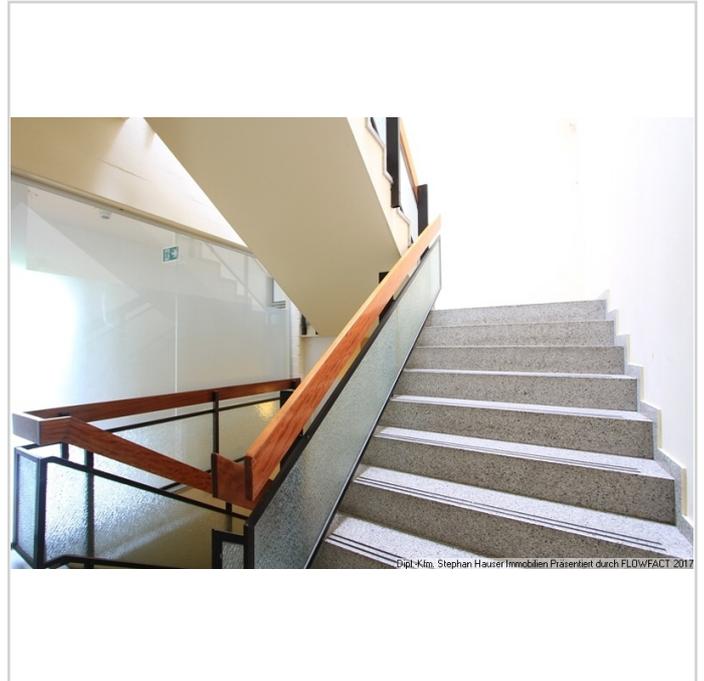
Miet-/Kaufobjekt: **Miete**

Büro-/Praxisfläche: **1.436,00 m<sup>2</sup>**

Miete pro m<sup>2</sup>: **8,50 EUR**



Aufzug



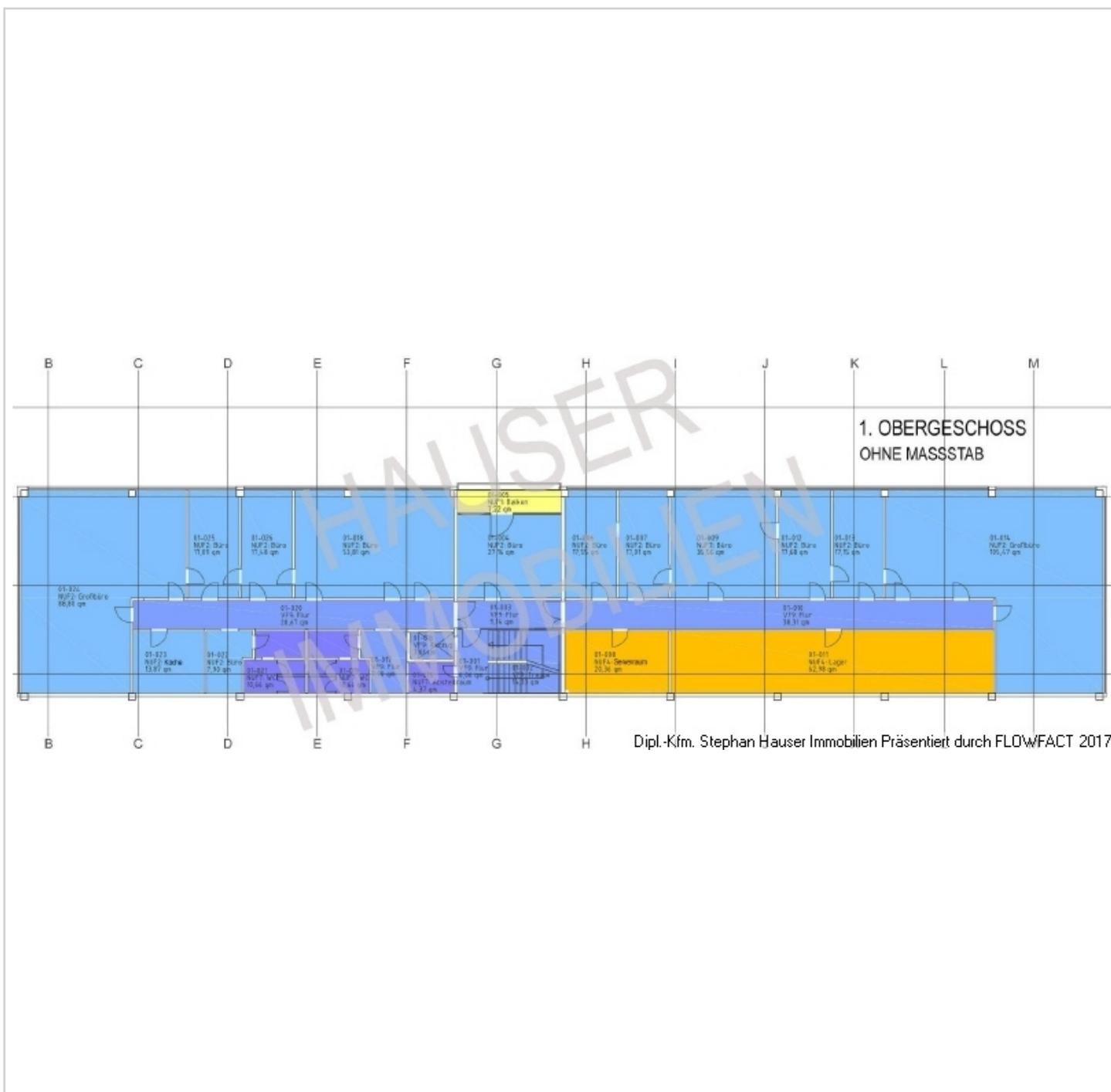
Treppenhaus

**MAISACH: ca. 1.436 m<sup>2</sup> Bürofläche im Westen Münchens für 8,50 EUR/m<sup>2</sup> nettok./Monat nahe S3**



**Frauenstraße 31**  
82216 Maisach

Miet-/Kaufobjekt: **Miete**  
Büro-/Praxisfläche: **1.436,00 m<sup>2</sup>**  
Miete pro m<sup>2</sup>: **8,50 EUR**



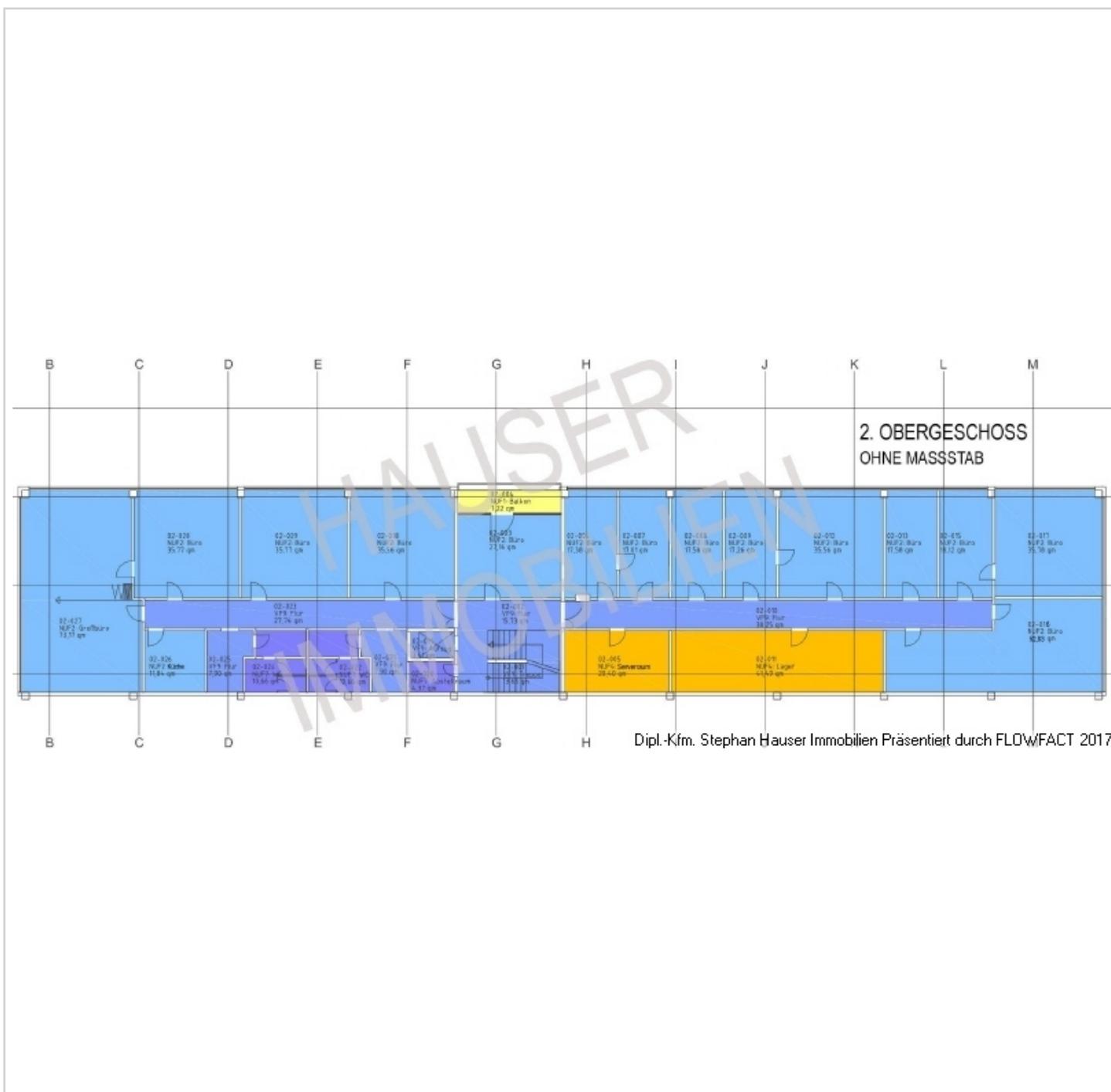
Grundriss 1 OG

**MAISACH: ca. 1.436 m<sup>2</sup> Bürofläche im Westen Münchens für 8,50 EUR/m<sup>2</sup> nettok./Monat nahe S3**



**Frauenstraße 31**  
82216 Maisach

Miet-/Kaufobjekt: Miete  
Büro-/Praxisfläche: 1.436,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro m<sup>2</sup>: 8,50 EUR



Grundriss 2 OG Hauser

**MAISACH: ca. 1.436 m<sup>2</sup> Bürofläche im Westen Münchens für 8,50 EUR/m<sup>2</sup> nettok./Monat nahe S3**



**Frauenstraße 31**  
82216 Maisach

Miet-/Kaufobjekt: Miete  
Büro-/Praxisfläche: 1.436,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro m<sup>2</sup>: 8,50 EUR

