

## Attraktive Bürofläche in ruhiger Lage nahe München – ab sofort frei

Objekt: 85232/10301 • 85232 Bergkirchen / Feldgeding  
1.900,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr	85232/10301
Boden	Estrich, Fliesen, Teppichboden
Fahrstuhl	Personenaufzug
Unterkellert	Nein
Gesamtfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Bürofläche	ca. 170 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	ca. 170 m <sup>2</sup>
Außen-Provision	2 KM zzgl. 19 % MwSt.
Netto Kaltmiete	1.900,00 €
Nebenkosten	600,00 €
Kaution	2x KM
Kaltmiete	1.900,00 €
Objektart	Büro/Praxen
Objekttyp	Bürofläche
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Baujahr	1991
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	01.06.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1991
wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergieverbrauch (Wärme)	170 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Beschreibung

Attraktive Bürofläche (ca. 170 m<sup>2</sup>) in ruhiger Lage nahe München – ab sofort verfügbar

In ruhiger, verkehrsgünstiger Lage nahe München steht ab sofort eine moderne Bürofläche von ca. 170 m<sup>2</sup> zur Anmietung bereit. Die Einheit befindet sich in einem repräsentativen Bürogebäude, das 1991 auf einem großzügigen Grundstück errichtet wurde und über insgesamt ca. 1.100 m<sup>2</sup> Bürofläche/Nutzfläche verfügt.

Moderne Arbeitswelten mit Loft-Charakter

Großzügige Fensterfronten und überdurchschnittliche Raumhöhen schaffen lichtdurchflutete Arbeitsbereiche mit angenehmem Loft-Charakter. Dank flexibler Grundrissgestaltung eignet sich die Bürofläche ideal für verschiedenste Nutzungskonzepte – vom Einzelbüro bis hin zu offenen Teamflächen.

Ausstattung & Komfort

Innenliegender Sonnenschutz in den Büroräumen,  
Klimatisierter und akustisch optimierter Besprechungsraum (gemeinschaftliche Nutzung möglich),  
Heizungs- und Technikräume im Erdgeschoss,  
Photovoltaikanlage auf dem gesamten Dach,  
14 PKW-Außenstellplätze direkt am Gebäude (nach Verfügbarkeit anmietbar)

Highlights

Diese Büroeinheit vereint Funktionalität mit moderner Architektur und bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die Wert auf ein angenehmes Arbeitsumfeld legen.

Verfügbarkeit

Die Fläche ist ab sofort verfügbar.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für Rückfragen oder einen persönlichen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Hinweis zum Grundriss:

Der vorliegende Grundriss stellt den ursprünglichen aber nicht den aktuellen Zustand dar. In der Vergangenheit wurden die Räumlichkeiten angepasst: Aus kleineren Einheiten - ursprünglich 2 bis 3 einzelne Büros - entstand ein großzügiges offenes

Großraumbüro mit Loft Charakter.

Diese Entwicklung verdeutlicht die flexible Nutzung des Objektes und zeigt, wie sich die Raumgestaltung den jeweiligen Anforderungen anpassen ließ.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Gemeindeteil Feldgeding, einem Ortsteil der Gemeinde Bergkirchen im oberbayerischen Landkreis Dachau. Nur ca. 20 Kilometer nordwestlich von München gelegen, profitiert der Standort von der unmittelbaren Nähe zur bayerischen Landeshauptstadt sowie der Anbindung an die Landkreise Dachau und Fürstenfeldbruck.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung über die Autobahn A8, die Bundesstraße B471 sowie die S-Bahn-Linie S2 (Haltestellen Altomünster und Petershausen) ist Feldgeding optimal vernetzt – sowohl für den Individualverkehr als auch für Berufspendler.

Die Immobilie liegt in ruhiger, gewachsener Lage in der Dachauer Straße, eingebettet in ein gepflegtes Umfeld mit überwiegend gewerblicher Nutzung. In unmittelbarer Nähe befindet sich das etablierte Gewerbegebiet GADA A8 Bergkirchen, das zahlreiche namhafte Unternehmen beherbergt und ein attraktives Geschäftsumfeld schafft.

Der Standort bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs – insbesondere im nahegelegenen Dachau oder in der Gemeinde Bergkirchen selbst.

Nur wenige Fahrminuten entfernt liegt das idyllische Naherholungsgebiet rund um den Amperauen-Radweg sowie das beliebte Wasserschloss Dachau mit seinem weitläufigen Hofgarten – ideal für eine entspannte Mittagspause oder einen kurzen Ausgleich nach Feierabend.

## Sonstige Angaben

Hinweis zur Kontaktaufnahme

Bitte stellen Sie Ihre Anfrage ausschließlich schriftlich per E-Mail über das jeweilige Kontaktformular des Portals und geben Sie dabei Ihre vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) an.

Wir bitten um Verständnis, dass Anfragen ohne vollständige Kontaktdaten oder ausschließlich telefonische Erstkontakte leider nicht berücksichtigt werden können.

Nach Prüfung Ihrer Anfrage setzen wir uns zeitnah mit Ihnen in Verbindung.  
Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Mieterprovision: 2x Kaltmiete Mieterprovision zzgl. MwSt., verdient und fällig mit Unterzeichnung des Mietvertrages.

Dirk Meyer Immobilien übernimmt keine Haftung für die angefertigten bzw. vom Eigentümer übergebenen und dargestellten Zeichnungen, Grundrisse, Schnittzeichnungen, Berechnungen etc., ebenso für die Vollständigkeit und Maßstabsgenauigkeit der Unterlagen. Diese können ungenau sein und von dem örtlichen Bestand abweichen.

Alle Einrichtungsgegenstände in den Darstellungen dienen der Anschauung und sind nicht automatisch vorhanden und inkl.

Alle Unterlagen und Gegebenheiten müssen vom jeweiligen Interessenten am und im genannten Objekt gesondert geprüft werden.

Der Zwischenverkauf, Vermietung und Irrtum bleiben vorbehalten.  
Weiterhin bitten wir Sie, unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen zu beachten.

## Ihr Ansprechpartner

Herr Dirk Meyer  
Dirk Meyer Immobilien  
Dünenstraße 34c  
18609 Ostseebad Binz

Telefon: +49 (0) 38393 33949

Fax: +49 (0) 38393 21552

Mobil: +49 (0) 173 3100530

E-Mail: [dirk@meyer-immobilien24.de](mailto:dirk@meyer-immobilien24.de)

Web: [www.meyer-immobilien24.de](http://www.meyer-immobilien24.de)

### **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.