

Büro in zentraler Lage zwischen den Wirtschaftsregionen Niederbayern / Oberbayern

## Flurstraße 6, 84172 Buch am Erlbach



### Verkehrstechnische Anbindungen und Entfernungen:

- Buch am Erlbach – München A92/A9 63,5 km 50 Minuten
- Buch am Erlbach – Airport München A92 31,4 km 33 Minuten
- Buch am Erlbach – Landshut B11 15,8 km 23 Minuten
- Buch am Erlbach – Rosenheim B15 134,7 km 1h 33 Minuten
- Buch am Erlbach – Regensburg B15 88,5 km 1h 9 Minuten
- Buch am Erlbach – Passau A92/A3 141 km 1h 33 Minuten

### Lage

Diese reizvolle Gewerbeeinheit finden Sie in verkehrsgünstiger Lage von Buch am Erlbach. Der Standort bietet Ihnen einen guten Anschluss an den öffentlichen und privaten Personennahverkehr. So sind die B15 und die B299 in Richtung Rosenheim bzw. Vilsbiburg wie auch die B11 und die A92 Richtung München schnell erreichbar. Die historische Landshuter Altstadt erreichen Sie in rund 20 Minuten mit dem Kfz. Es gibt zwei Kindergärten sowie Grund und Mittelschule. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, wie zwei Metzger, ein Bäcker, Nahkauf und Edeka befinden sich ebenfalls in Buch. Busverbindungen gibt es nach Landshut und nach Moosburg.

## Grundriss:



## Objektbeschreibung

Dieses sehr schöne und große Gewerbeobjekt in Buch am Erlbach ist sehr vielseitig nutzbar, ob als Büro, Praxis oder Kanzlei.

Die technischen Voraussetzungen wie leistungsfähiger Stromanschluss, Datentrasfer per Internet, moderne Beleuchtungsablage usw. sind gegeben.

Die Beleuchtungsanlage entspricht der DIN EN und sichert eine gleichmäßige Beleuchtungsstärke je nach Nutzungsbereich zwischen 300 – 500 Lux.

Die Einheit befindet sich durch eine Hangbauweise im Souterrain und ist aufgeteilt in 7 Büroräume, ein kleiner Produktionsraum (könnte auch als Büro genutzt werden), eine Teeküche, einem sehr großen Flur sowie einer Damen- und Herren-Toilette.

7 Kfz-Stellplätze und eine Doppelgarage stehen dem neuen Mieter ebenfalls zur Verfügung. Gerne dürfen Sie sich selbst von dieser Gewerbeeinheit überzeugen und einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren.

Im EG sowie OG ist ein Ingenieurbüro mit der Fachrichtung Ingenieurbau untergebracht.

Wasserversorgung

Umwelttechnik H,L,S,E

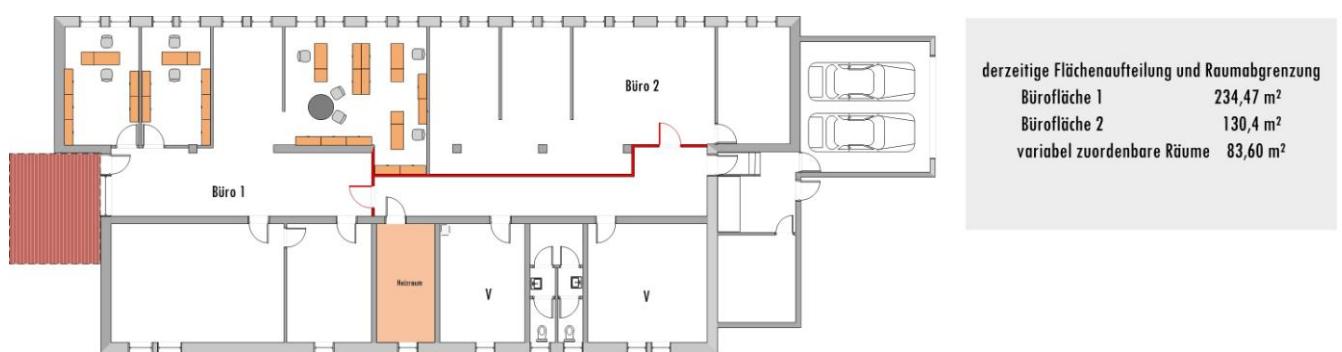
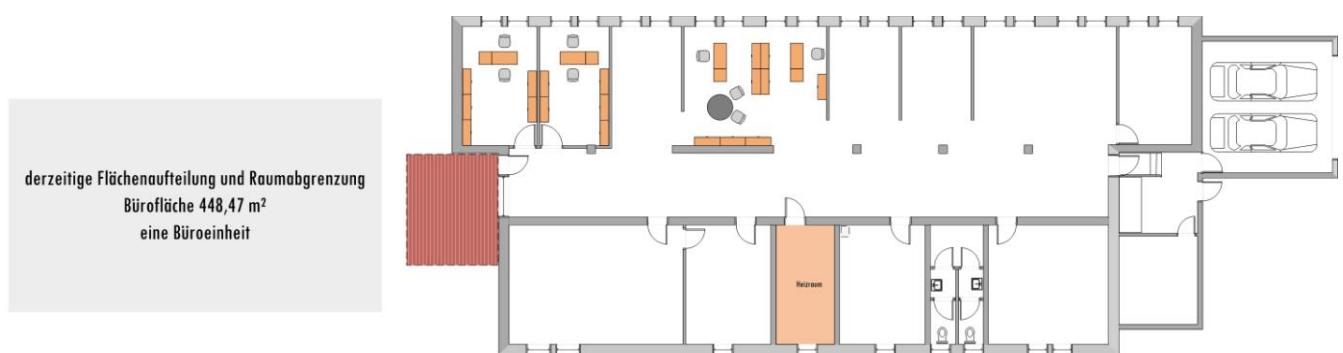
Bäderbau

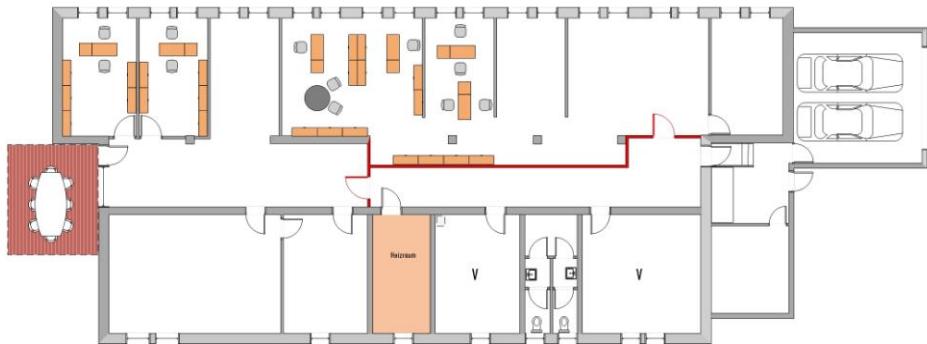
Baustellenkoordination

Die Möglichkeit, eine auf das Unternehmen speziell abgestimmte Funktion der einzelnen Arbeitsbereiche zu erreichen, ist mit der offenen Bauweise möglich.

Der Vermieter wird Ihnen mit einer fachkundigen Hilfestellung dabei helfen, eine funktionelle und attraktive Einheit als Büro, Praxis oder Kanzlei zu erreichen.

Aufteilungsbeispiele:





derzeitige Flächenaufteilung und Raumabgrenzung  
 Bürofläche 1 177,97 m<sup>2</sup>  
 Bürofläche 2 186,90 m<sup>2</sup>  
 variabel zuordnbare Räume 83,60 m<sup>2</sup>

### Ausstattung

- Teppich- und Fliesenböden
- Teeküche
- Doppelgarage und 7 Kfz-Stellplätze

### Weitere Daten

- Objektart: Büro
- Verfügbar ab: 01.12.2017 je nach Aufteilungswunsch ist der Nachrüstungstermin zu berücksichtigen
- Mietdauer: unbefristet
- Objektzustand: Gepflegt
- Baujahr: 1993
- Qualität der Ausstattung: Normal
- Heizungsart: Zentralheizung
- wesentliche Energieträger: Öl
- Energieausweis: liegt vor
- Enenergiebedarf: 81,65 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)
- DV-Verkabelung vorhanden: Ja
- Klimaanlage: Nein
- Anzahl der Parkflächen: 7
- Kosten für Parkplatz: 12,00 EUR
- Bodenbelag: Teppichboden
- Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln: 10 Min.
- Fahrzeit zum nächsten Hauptbahnhof: 25 Min.
- Fahrzeit zur nächsten BAB: 8 Min.
- Fahrzeit zum nächsten Flughafen: 30 Min.

## **Kosten**

- Miet-/Kaufobjekt: Miete
- Büro-/Praxisfläche: 448,47 m<sup>2</sup>
- monatlicher Mietpreis pro m<sup>2</sup>: 5,90 EUR
- Nebenkosten: ca.1,00 EUR/m<sup>2</sup>
- Kaution: 3 Monatskaltmieten
- **Provision: keine**

## **Ihre Ansprechpartner**

- [Walter und Claudia Hausmann](#)
- Hohe Gred 4
- 84034 Landshut
- Tel. +49 871 27594791
- Mobil +49 171 7655901
- Email [walter.hausmann@t-online.de](mailto:walter.hausmann@t-online.de)
- oder
- Manfred Rieger
- Geltinger Weg 13 b
- 82538 Geretsried
- Handy +49 1728531268
- Fax
- [manfred.rieger@vodafone.de](mailto:manfred.rieger@vodafone.de)