



IMMOBILIEN | HAGL

VERKAUF · VERMIETUNG · INVESTMENT

GKS21

DESIGN-BÜROLOFT VOR DEN TOREN MÜNCHENS



Georg-Knorr-Straße 21, 85662 Hohenbrunn



Mietflächenaufstellung

Büro-/ Showroomflächen:

Etage	Nutzung	Größe	Terrasse	Miete/m ² *	Nebenkosten/m ² *	Bezug
EG	Büro	503,16 m ²	-	15,80 €	3,20 €	01.01.2025
1.OG**	Büro	520,96 m ²	-	15,80 €	3,20 €	ab sofort
DG**	Büro	461,90 m ²	83,68 m ²	15,80 €	3,20 €	ab sofort
Gesamt		1.486,02 m²				

Lagerflächen:

Etage	Nutzung	Größe	Mietpreis/ m ² *	Bezug
UG	Archiv	59,09 m ²	6,00 €	ab sofort
UG	Archiv	31,75 m ²	6,00 €	01.01.2025
Gesamt		90,84 m²		

Stellplätze:

Bereich	Anzahl	Mietpreis/ Stück*
Tiefgarage	11	80,00 €
Außenstellplätze	17	30,00 €
Gesamt	28	

*zzgl. gesetzl. USt. (derzeit 19%). Mietpreis bzw. Nebenkosten sind monatlich, spätestens am 3. Werktag eines Monats an den Vermieter zu zahlen.

**diese Flächen sind nur zusammenhängend anmietbar!

Maklerprovision: Die Anmietung ist für den Mieter provisionsfrei. Im Fall eines erfolgreichen Mietvertragsabschlusses erhält die A&V Immobilien Hagl GmbH eine Courtage vom Gebäudeeigentümer.

Energieausweis

Energieausweis liegt vor?	Ja
Ausstellungsdatum	18.12.2019
Typ	Bedarfsausweis
Energiebedarf	70,9 kW/h (qm*a)



IMMOBILIEN | HAGL

Lage

Das Objekt befindet sich im Gewerbegebiet der Gemeinde Hohenbrunn, ca. 19 km süd-östlich der bayerischen Landeshauptstadt. Dieses einzigartige Büroloft erreichen Sie vom gesamten Münchner Umland aus bequem und ohne Stau.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und sonstige medizinische Einrichtungen sind entweder in Hohenbrunn selbst, oder in der Nachbargemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn vorhanden. Es gibt darüber hinaus zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Biergärten und Cafés sowie einen Caterer direkt vor Ort.

Die S-Bahn Haltestelle „Wächterhof“ ist fußläufig in circa 7 Minuten zu erreichen und bietet Anschluss zur S-Bahn-Linie (S7). Von hier aus sind es circa 27 Minuten Fahrzeit zur Stadtmitte (Haltestelle Marienplatz). An der Haltestelle befindet sich zudem eine Leihfahrradstation der MVG.

Die Anbindung mit dem Pkw ist als ideal zu bezeichnen. Durch die Nähe zu den Autobahnen A8 und A99 ist auch der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz optimal.

Der Gewerbesteuerhebesatz ist mit 320 v.H. deutlich unter dem der Bayerischen Landeshauptstadt (490 v.H.).





Objektbeschreibung

Das einzige Büro-Loft vor den Toren Münchens erreichen Sie über eine eigene, repräsentative Zufahrt, die zu dem ruhig gelegenen Grundstück führt, auf dem das Gebäude errichtet wurde.

Durch die klare Architektursprache eines renommierten Münchner Architekturbüros und hochwertige Materialien eignet sich dieses Objekt besonders für anspruchsvolle Unternehmen mit Blick fürs Detail.

Auf insgesamt drei Etagen stehen rund 1.500 m² Büro- und Showroomflächen zur Verfügung, die aufgrund des effizienten Schnitts Platz für bis zu 85 Arbeitsplätze bieten. Besonderes Highlight ist das Atrium der Mezzanine-Fläche, welche das 1. Obergeschoss über eine Wendeltreppe mit dem Dachgeschoss verbindet. Hier befindet sich eine große Dachterrasse, welche einen atemberaubenden Blick auf die Alpen bietet.

Daneben befindet sich im Erdgeschoss eine ca. 500 m² große Bürofläche, welche ab Anfang 2025 verfügbar ist und sich aufgrund der Glasfronten auch zur Nutzung als Showroom eignet. Zu der Fläche gehört ebenfalls eine eigene Terrasse mit Garten.

Jede Mieteinheit ist mit einer eigenen Dusche ausgestattet, sodass auch Sportbegeisterte auf ihre Kosten kommen. Für ausreichend Stellplätze ist ebenfalls gesorgt. In der Tiefgarage befinden sich 11 Stellplätze und vor dem Gebäude gibt es weitere 17 Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher. Bauseitig wurde auch bereits eine Ladesäule für E-Fahrzeuge vorgerüstet.



Die Ausstattung im Überblick

- Raumaufteilung für Teams mit 4, 6, 7, 8 oder 9 Personen
- Großer Open Space Bereich im Erdgeschoss für bis zu 12 Mitarbeiter
- Gipskartonwände mit Glaselement
- Heiz-/ Kühldecken
- Deckensegel für optimale Raumakustik
- Hochwertige Einbauküche ausgestattet mit zwei Geschirrspülern, Kühlschrank, Mikrowellen (2x), Kochfeld und Dunstabzugshaube (Umluft)
- IT-Verkabelung (CAT-7)
- Hochwertige WCs und Duschen mit Feinsteinzeug
- Video-Gegensprechanlage
- Arbeitsplatzbeleuchtung über Stehleuchten und Schienensystem von Molto Luce
- Wände in Sichtbetonoptik
- Lichtdurchflutete Räume
- Bodentiefe Fenster im Erdgeschoss und in den OGs (Südseite)
- Elektrischer, außenliegender Sonnenschutz (Süden und Westen)
- Dachterrasse mit WPC, Südausrichtung und Kassettenmarkisen
- Klimatisierte Serverräume mit Doppelboden
- Teppichboden in den Büros, Amtico (Design-Vinyl) in den Fluren
- Deckenhöhe ca. 2,87m
- Glasfaseranschluss für hohe Datenübertragung (1.000 M/BITS)
- TV Empfang über Satellit
- Personenaufzug
- Ladesäule für E-Fahrzeuge vorgerüstet
- PKW Aufzug
- Werbemöglichkeiten an Dach und Fassade
- Cateringservice vor Ort



IMMOBILIEN | HAGL

Objektbilder





Objektbilder





Objektbilder



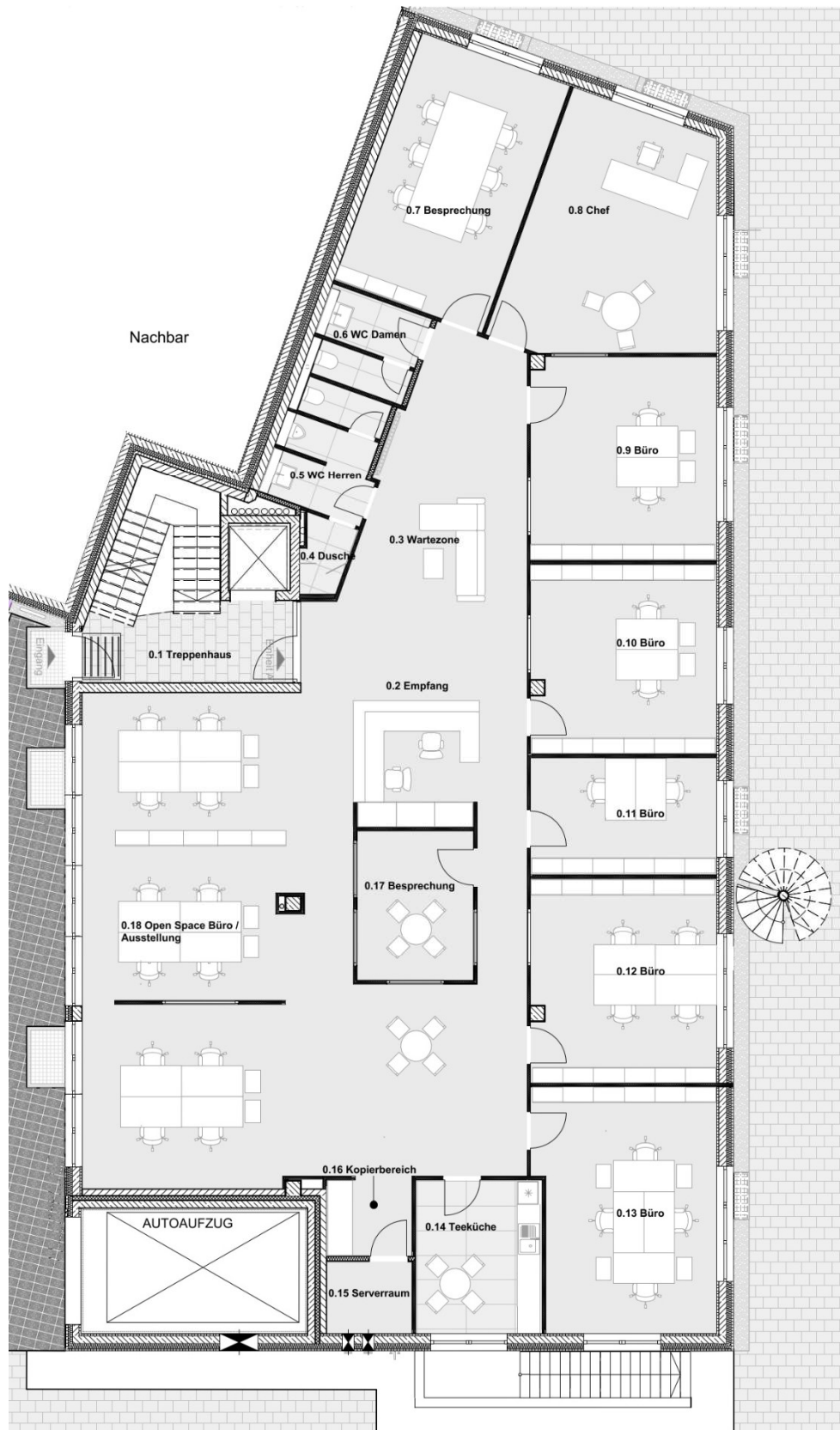


Objektbilder



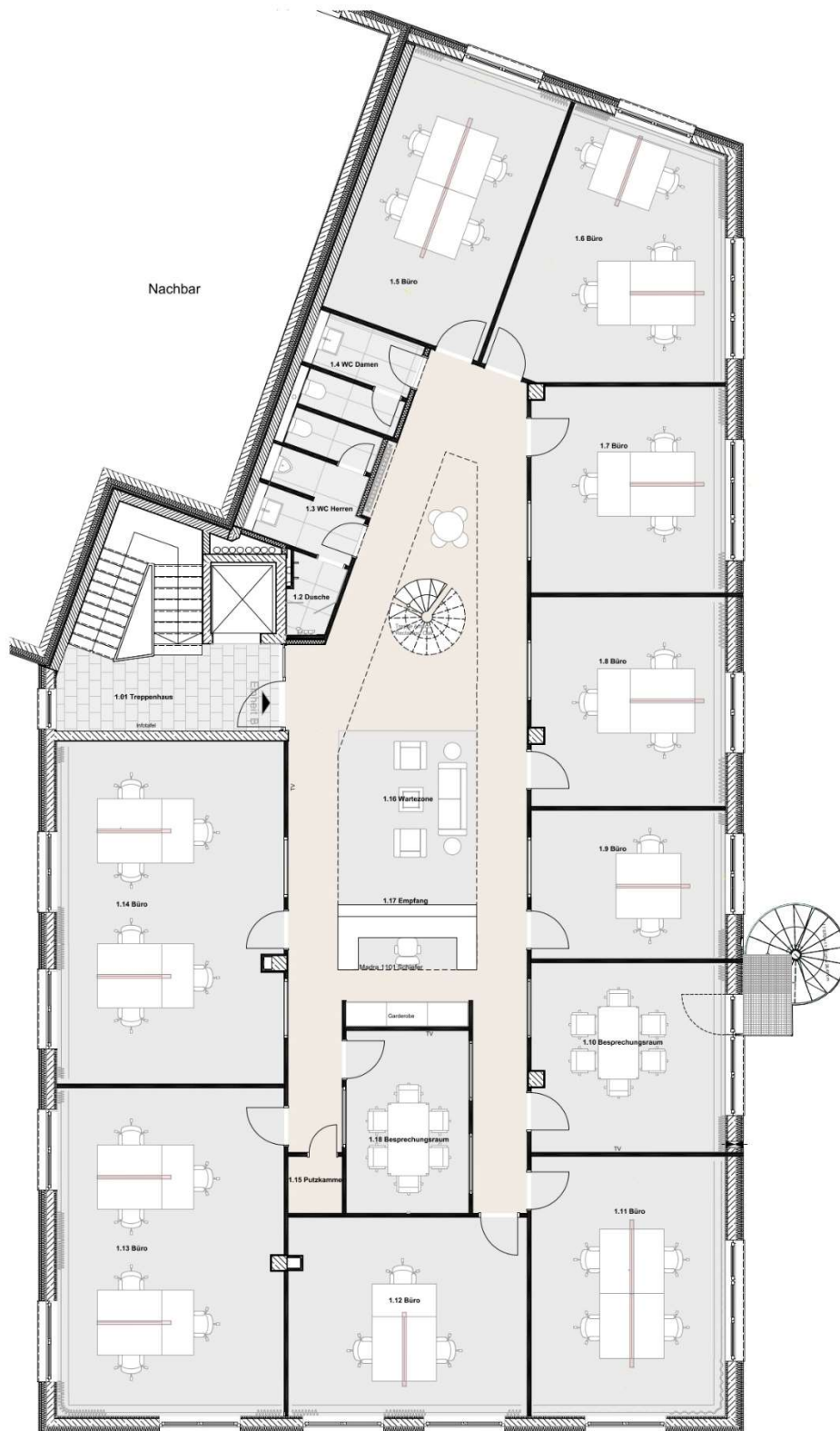


Grundriss Erdgeschoss



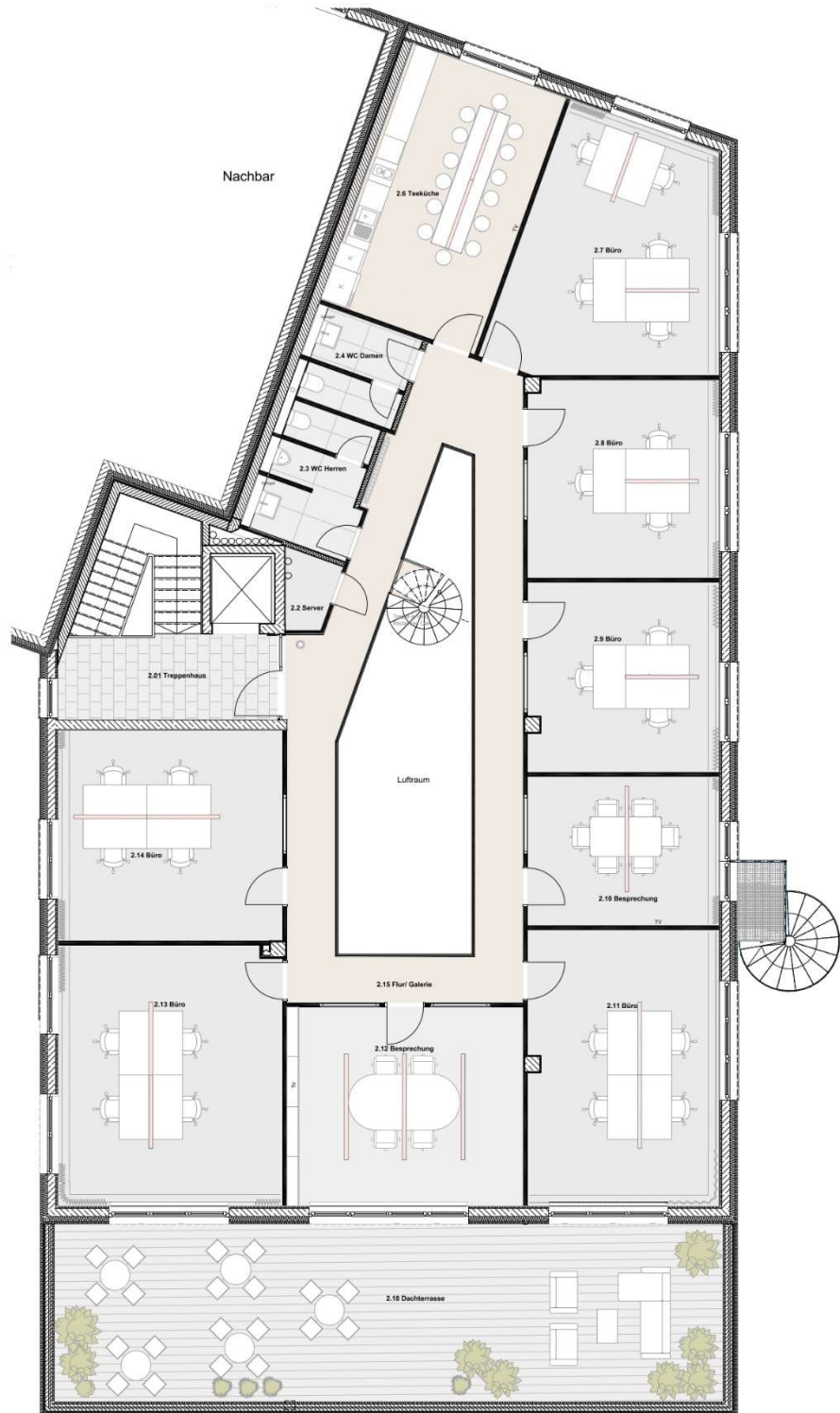
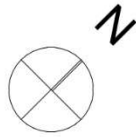


Grundriss 1. Obergeschoss





Grundriss Dachgeschoss



DG:
23 Arbeitsplätze



IMMOBILIEN | HAGL

Ihr Ansprechpartner



Alexander Stoff-Riegel

Telefon: + 49 (0) 8106 89 27 27-1
Mobil: + 49 (0) 151 43 26 10 61
E-Mail: a.stoff-riegel@immobilien-hagl.de