

Moderne Büroeinheit mit Flexibilität und Sichtbarkeit

85737 Ismaning, Bürofläche zur Miete

Objekt ID: MM-005497



Bürofläche ca.: **267,06 m²** - Gesamtfläche ca.: **267,06 m²**



Moderne Büroeinheit mit Flexibilität und Sichtbarkeit

Objekt ID	MM-005497
Objekttypen	Büro/Praxis, Bürofläche
Adresse	Rote-Kreuz-Straße 8 85737 Ismaning Bayern
Lage	Gewerbegebiet
Etage	EG
Bürofläche ca.	267,06 m ²
Gesamtfläche ca.	267,06 m ²
Baujahr	2002
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Stellplätze	10 Stellplätze
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Alarmanlage, Barrierefrei, Gewerblich nutzbar, Massivbauweise, Personenaufzug, Stellplatz, Teppichboden
Kaution	3 Bruttomieten
Preis	auf Anfrage



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Büroeinheit in Ismaning – von der Steuerkanzlei bis zu Verkaufs- und Ausstellungsräumen für Ihre innovativen Produkte und Dienstleistungen – hier finden Sie den Raum, den Ihr Business benötigt, mit ausreichend Platz für Ihre Mitarbeiter, flexibel gestaltbar. Auch als Praxisfläche perfekt geeignet!

Eine moderne Fläche von 267,06 m², die aktuell drei Einzelbüros, einen Besprechungsraum, ein Großraumbüro, einen Serverraum, einen großzügigen Eingangsbereich sowie eine vielseitige Fläche für Ausstellungen oder zusätzliche Arbeitsplätze bietet. Eine Küche und zwei Toiletten sorgen für den nötigen Komfort. Flexibilität steht im Fokus: Der Vermieter ermöglicht individuelle Umbauten nach Ihren Bedürfnissen, für effiziente und maßgeschneiderte Raumgestaltung.

Ideale Raumtiefe und Wachstumsmöglichkeiten

Die Büroräume zeichnen sich durch eine ideale Raumtiefe aus, die eine angenehme Arbeitsatmosphäre schafft. Grundlegend bestehen Wachstumsmöglichkeiten im Objekt, die individuell genutzt werden können, um den Bedürfnissen Ihres Unternehmens in der Zukunft gerecht zu werden.

Flexibilität und individuelle Anpassung:

Der Vermieter ist im Haus und jederzeit greifbar. Der aktuelle Stand der Büroeinheit kann flexibel nach Ihren Bedürfnissen angepasst werden. Sprechen Sie uns hierzu an, um Details zu besprechen und die optimale Nutzung der Fläche zu planen.

Glasfaseranschluss für moderne Kommunikation:

Die Büroeinheit ist mit einem Glasfaseranschluss über zwei Anbieter ausgestattet, der moderne und schnelle Kommunikationsmöglichkeiten gewährleistet.

Die Büroräume sind mit einem modernen Teppichboden ausgestattet, der nicht nur für Komfort, sondern auch für eine ansprechende Ästhetik sorgt. Der vorhandene Hohlraumboden sorgt zudem für maximale Flexibilität was Ihre Büroaufteilung angeht. Das Bürogebäude verfügt zudem über einen großzügigen Eingangsbereich mit einem Aufzug, der einen barrierefreien Zugang ermöglicht, sowie direktem Zugang zur Tiefgarage. Zusätzlich steht ein Lagerraum im Keller zur Verfügung. Es können ausreichend Parkplätze flexibel angemietet werden.

Hier haben Sie alle Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung Ihrer Arbeitsräume. Egal, ob Sie ein Großraumbüro mit viel Offenheit bevorzugen oder Einzelbüros für mehr Privatsphäre – die Fläche lässt sich flexibel an Ihre Bedürfnisse anpassen.

Erleben Sie die Vielseitigkeit und Flexibilität dieser Büroeinheit in Ismaning. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und um die Details Ihrer individuellen Gestaltungsmöglichkeiten zu besprechen. Ihr modernes Arbeitsumfeld wartet bereits auf Sie. Gerne können Sie auch bequem aus der Ferne unsere angebotenen Büroräume virtuell besichtigen. Sprechen Sie uns gerne an.

Ausstattung



- Modern und hochwertig gestaltete Büroeinheit im Erdgeschoss mit 267,06 m² Fläche
- Ideale Raumtiefe für angenehme Arbeitsatmosphäre
- Wachstumsmöglichkeiten im Objekt möglich
- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
- Glasfaseranschluss von zwei Anbietern für moderne Kommunikation
- Gesamtheitlicher Sonnenschutz von außen und elektrische Jalousien
- Hohlraumboden für maximale Flexibilität der Arbeitsplatzaufteilung
- Moderner Teppichboden und barrierefreier Zugang mit Aufzug
- Exzellente Verkehrsanbindung: S-Bahnlinie 8, Autobahnen A9 und A99, Flughafentangente
- ausreichend Parkplätze vorhanden
- Vielseitige Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Hotels
- Attraktives Arbeitsumfeld: Kultur, Bildung, Freizeitangebote
- Naheliegende Hochschulen und Forschungseinrichtungen für qualifizierte Nachwuchskräfte
- Gewerbesteuerhebesatz: 330% – finanzielle Vorteile für Ihr Unternehmen
- Maximale Sichtbarkeit an viel befahrener Bundesstraße (30.000 Autos täglich), Möglichkeit einer individuellen Werbefläche

Ihr Erfolg beginnt hier. Sichern Sie sich jetzt Ihre neue Büroeinheit in Ismaning und gestalten Sie Ihre Zukunft. Sprechen Sie uns an, um weitere Details zu besprechen und Ihren neuen Standort zu planen. Bereit für den nächsten Schritt? Wir freuen uns darauf, Sie auf Ihrem Weg zum Erfolg zu begleiten!

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage per Email oder Telefon. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	05.04.2027
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2002
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	67,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	A



Lage

Herzlich Willkommen in Ismaning: Werbewirksame Präsenz und Optimale Anbindung

Ihre Gewerbeeinheit erwartet Sie in der Rote-Kreuz-Straße 8 Ismaning, eingebettet im nordöstlichen Teil Münchens. Die exzellente Lage an einer viel befahrenen Bundesstraße garantiert maximale Sichtbarkeit, da täglich etwa 30.000 Autos vorbeifahren. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die S-Bahnlinie 8 verbindet Ismaning mit dem Flughafen und der Münchener Innenstadt. Die Autobahnen A9 und A99, nur etwa 3 km entfernt, ermöglichen eine bequeme Anreise mit dem Auto. Der Flughafen ist in wenigen Minuten erreichbar, und somit ist dieser Standort ideal für Unternehmen mit internationaler Ausrichtung. Tauchen Sie ein in die perfekte Symbiose aus grüner Umgebung und urbaner Erreichbarkeit – hier gestaltet sich Ihre Bürozukunft ideal.

Ismaning, mit rund 18.000 Einwohnern, bietet eine erstklassige Lebensqualität. Die Gemeinde ist nur 15 km vom Münchner Stadtkern entfernt, präsentiert sich als lebendiger Ort mit einer gelungenen Mischung aus ländlichem Charme und urbaner Dynamik. Ursprünglich landwirtschaftlich geprägt, hat sich Ismaning heute zu einem bedeutenden Standort für Technologie, Handel und Medien entwickelt. Der aktuelle Gewerbesteuer-Hebesatz liegt bei 330%.

Die Gemeinde punktet mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und einer vielfältigen Gastronomieszene in unmittelbarer Nähe Ihrer zukünftigen Gewerbeeinheit. Diese Besonderheiten tragen dazu bei, eine positive und angenehme Arbeitsumgebung zu schaffen. Erleben Sie die optimale Kombination aus städtischem Komfort und dörflichem Charme in Ismaning. Willkommen an einem Standort, der nicht nur geschäftlichen Erfolg, sondern auch Wohlbefinden fördert.

Das Kultur-, Bildungs- und Freizeitangebot ist breit gefächert und bietet Attraktionen für alle Altersgruppen. Die örtlichen Hochschulen und die nahegelegenen Universitäten und Forschungseinrichtungen sorgen für hochqualifizierte Nachwuchskräfte, die den Standort zusätzlich stärken.







Moderne Büroeinheit mit Flexibilität und Sicht



Eingangsbereich



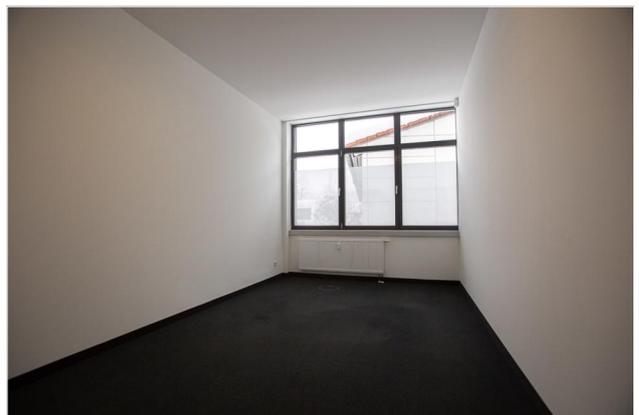
Büro oder mögliche Ausstellungsfläche



Büro



Einzelbüro 1



Einzelbüro 2





Serverraum



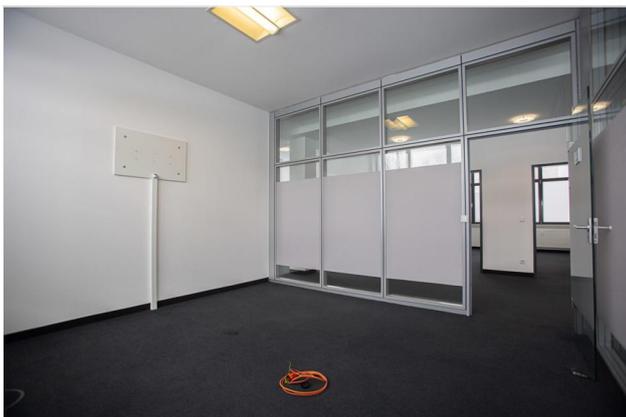
Einzelbüro 3



Küche



Besprechungsraum



Besprechungsraum



Büro





Büro



Büro



Büro



Büro



Damentoilette



Herrentoilette





Herrentoilette



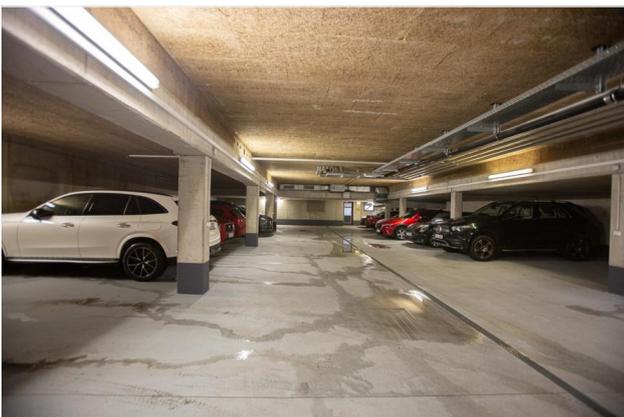
Eingangsbereich



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Tiefgarage



Tiefgaragenabfahrt





Aufzug



Lagerraum



Außenansicht



Außenansicht



Südseite mit Parkplätze

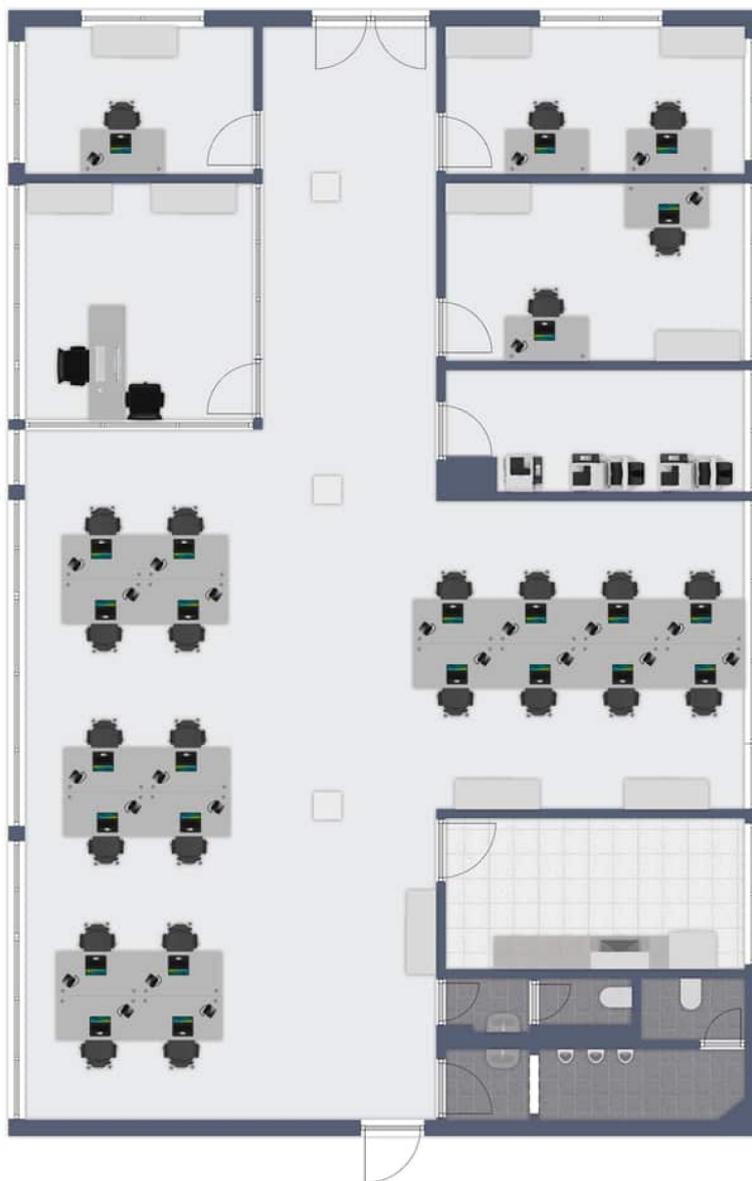


B471



Grundriss

Grundriss



Exposéplan, nicht maßstäblich

