

## Modernes Bürokonzept: Flexibilität, Sichtbarkeit und Raum für Lagermöglichkeiten und Produktion

85737 Ismaning, Produktion zur Miete

Objekt ID: MM-005949



Bürofläche ca.: **267,06 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **346,38 m<sup>2</sup>**



## Modernes Bürokonzept: Flexibilität, Sichtbarkeit und Raum für Lagermöglichkeiten und Produktion

Objekt ID	MM-005949
Objekttypen	Halle/Lager/Produktion, Produktion
Adresse	Rote-Kreuz-Straße 8 85737 Ismaning Bayern
Lage	Gewerbegebiet
Etage	EG
Bürofläche ca.	267,06 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	346,38 m <sup>2</sup>
Lagerfläche ca.	79,32 m <sup>2</sup>
Baujahr	2002
Zustand	gepflegt
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Stellplätze	10 Stellplätze
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Alarmanlage, Barrierefrei, Gäste-WC, Gewerblich nutzbar, Massivbauweise, Personenaufzug, Stellplatz, Teppichboden
Kaution	3 Bruttomieten
Preis	auf Anfrage



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Büroeinheit in Ismaning – von der Produktionsstätte mit zusätzlichen Lagerräumen 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!

### Nutzungsmöglichkeiten

Die vielseitige Nutzungsmöglichkeit der Büroeinheit umfasst nicht nur traditionelle Büroarbeiten, sondern auch Produktion, Schulungsräume und Ausstellungsräume. Diese Flexibilität ermöglicht es Ihnen, den Raum optimal an die Bedürfnisse Ihres Unternehmens anzupassen und Ihre Geschäftstätigkeit effizient zu gestalten.

### Die Büroeinheit

Eine moderne Fläche von 267,06 m<sup>2</sup>, 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.

### 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.

### 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.

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.

## Weitere Besonderheiten

Zusätzlich zu den großzügigen Büroflächen verfügt die Gewerbeeinheit über ein separates Lager in unmittelbarer Nähe mit exklusivem Zugang. Dieses Lager ist abgeschlossen und bietet zwei getrennte Lagerflächen von insgesamt 62,88 m<sup>2</sup> (36,84 m<sup>2</sup> und 26,64 m<sup>2</sup>), ideal für die Lagerung von Waren oder Materialien.

## E-Mobilität

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, E-Ladestationen zu installieren, da die Infrastruktur dafür bereits gelegt ist. Dies ermöglicht es Ihnen, Ihre Flotte von Elektrofahrzeugen bequem aufzuladen und damit einen Beitrag zum Umweltschutz zu leisten.

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 m<sup>2</sup> Fläche
- Zusätzliche Lagerräume in unmittelbarer Nähe zur Gewerbeeinheit; 36,84m<sup>2</sup> und 26,64 m<sup>2</sup>
- Infrastruktur für Wallboxen bereit gelegt
- 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 bis zu 15 Parkplätze
- 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 <sup>2</sup> ·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.







Modernes Bürokonzept: Flexibilität, Sichtbark



Außenansicht



Außenansicht



Eingangsbereich



Büro



Einzelbüro 1





Einzelbüro 2



Serverraum



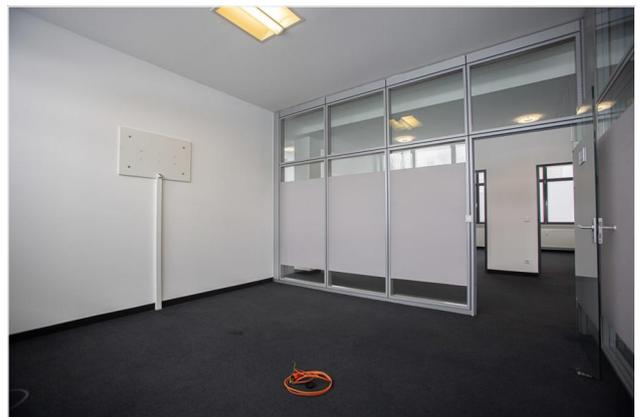
Einzelbüro 3



Küche



Besprechungsraum



Besprechungsraum





Büro



Büro



Büro



Büro



Büro



Damentoilette





Herrentoilette



Herrentoilette



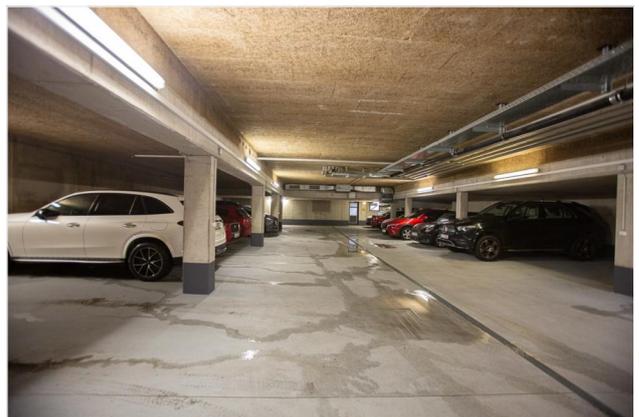
Eingangsbereich



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Tiefgarage





Tiefgaragenabfahrt



Aufzug



Lagerraum



Außenansicht



Südseite mit Parkplätze

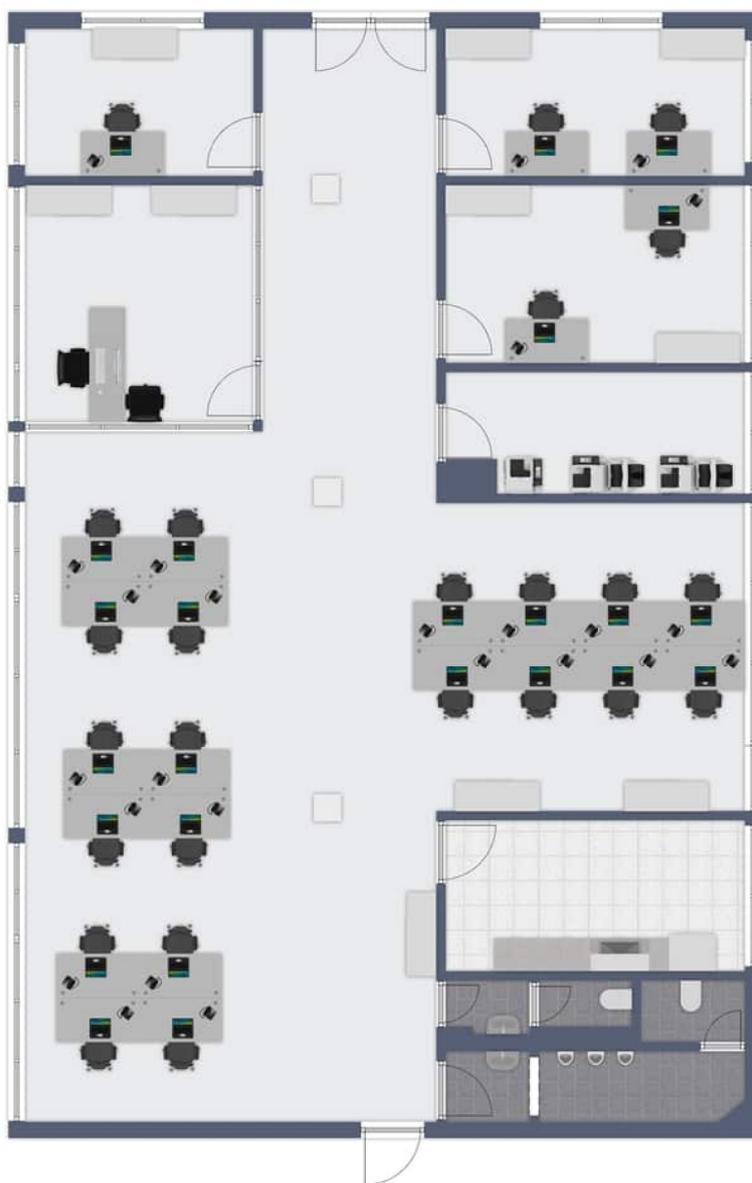


B471



## Grundriss

Grundriss



Exposéplan, nicht maßstäblich

