

# Exposé

255 m<sup>2</sup> moderne Bürofläche mit S-Bahnanschluss

Gewerbepark Erding-Süd



## ECKDATEN

|                |   |
|----------------|---|
| Adresse        | Berghamer Str. 10<br>85435 Erding       |
| Etage          | 2 von 2                                 |
| Nutzungsart    | Büro, Praxis                            |
| Mietfläche     | 255 qm                                  |
| Nettokaltmiete | Auf Anfrage                             |
| Nebenkosten    | Auf Anfrage                             |
| Verfügbar ab   | Juli 2024<br>(nach Vereinbarung früher) |

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Die Büro-/Praxisfläche befindet sich im 1.OG eines gemischt genutzten Geschäftshauses, sie ist barrierefrei und über zwei Treppenhäuser sowie einem Aufzug erreichbar. Die gesamte Fläche ist bereits vollständig ausgebaut und in 2 Einzel- bzw. Doppelbüros sowie 2 Doppel- bzw. Viererbüros aufgeteilt. Außerdem ist ein großer Konferenzraum vorhanden. Alle Räume sind mit individueller Klimaanlage ausgestattet.

Weitere Räume: drei WC-Einheiten, einen Aufenthaltsraum mit Küche, einen Lagerraum

|                                     |                                     |                           |                            |                            |
|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>2</b><br>Einzel-/<br>Doppelbüros | <b>2</b><br>Doppel-/<br>Viererbüros | <b>1</b><br>Konferenzraum | <b>5</b><br>Sonstige Räume | <b>~ 12</b><br>Mitarbeiter |
|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|

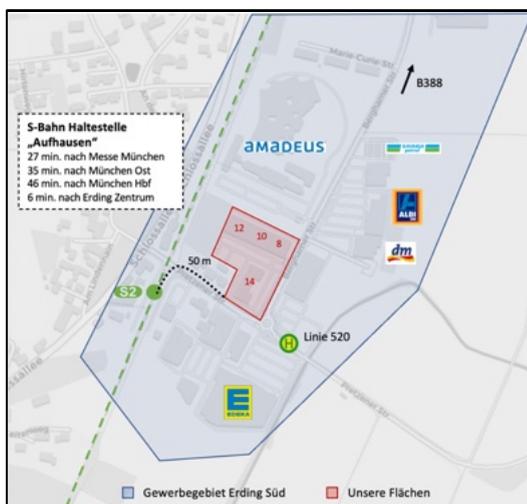
## AUSSTATTUNG

Die Fläche wurde 2015 modernisiert und mit hochwertigen Materialien sowie moderner Gebäudetechnik ausgestattet. Der Büroraum verfügt über eine individuell steuerbare Klimaanlage. Internetanschluss über Glasfaser ist vorhanden.

|  |   |   |   |   |
|--|---|---|---|---|
| <br>Klimaanlage | <br>Glasfaser<br>Internetanschluss | <br>Hochwertiger<br>Ausbau | <br>Aufzug | <br>Barrierefrei |
|--|---|---|---|---|

## LAGE

Das Geschäftshaus befindet sich im Zentrum des Gewerbegebiets Erding-Süd ("Sempt Park"). Das Umfeld ist geprägt von Geschäfts- und Bürogebäuden (Amadeus Daten-Center, HypoVereinsbank, Allianz, usw.) sowie starken Nahversorgern (EDEKA-Center, Aldi, DM, Fressnapf, usw.). Erschlossen ist das Gewerbegebiet über drei Zufahrtsstraßen, sobald Sie das Gewerbegebiet Richtung Norden verlassen, gelangen Sie direkt auf die Bundesstraße B388 von wo aus Sie alle wichtigen Autobahnen Bayerns sowie die Flughafentangenten erreichen. Parkplätze sind im gesamten Gebiet ausreichend vorhanden. Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr befindet sich in unmittelbarer Nähe. Sowohl die Bus- als auch S-Bahn-Haltestelle "Aufhausen" sind nur wenige Meter entfernt, von dort haben Sie mit der S2 direkten Anschluss nach München sowie der Erdinger Innenstadt. Über mehrere gut ausgebaute Fahrradwege gelangen Mitarbeiter und Kunden auch mit dem Fahrrad sicher und bequem in das Gewerbegebiet.



## SONSTIGES

Die Fläche kann auch individuell ausgebaut werden.

## ANSPRECHPARTNER

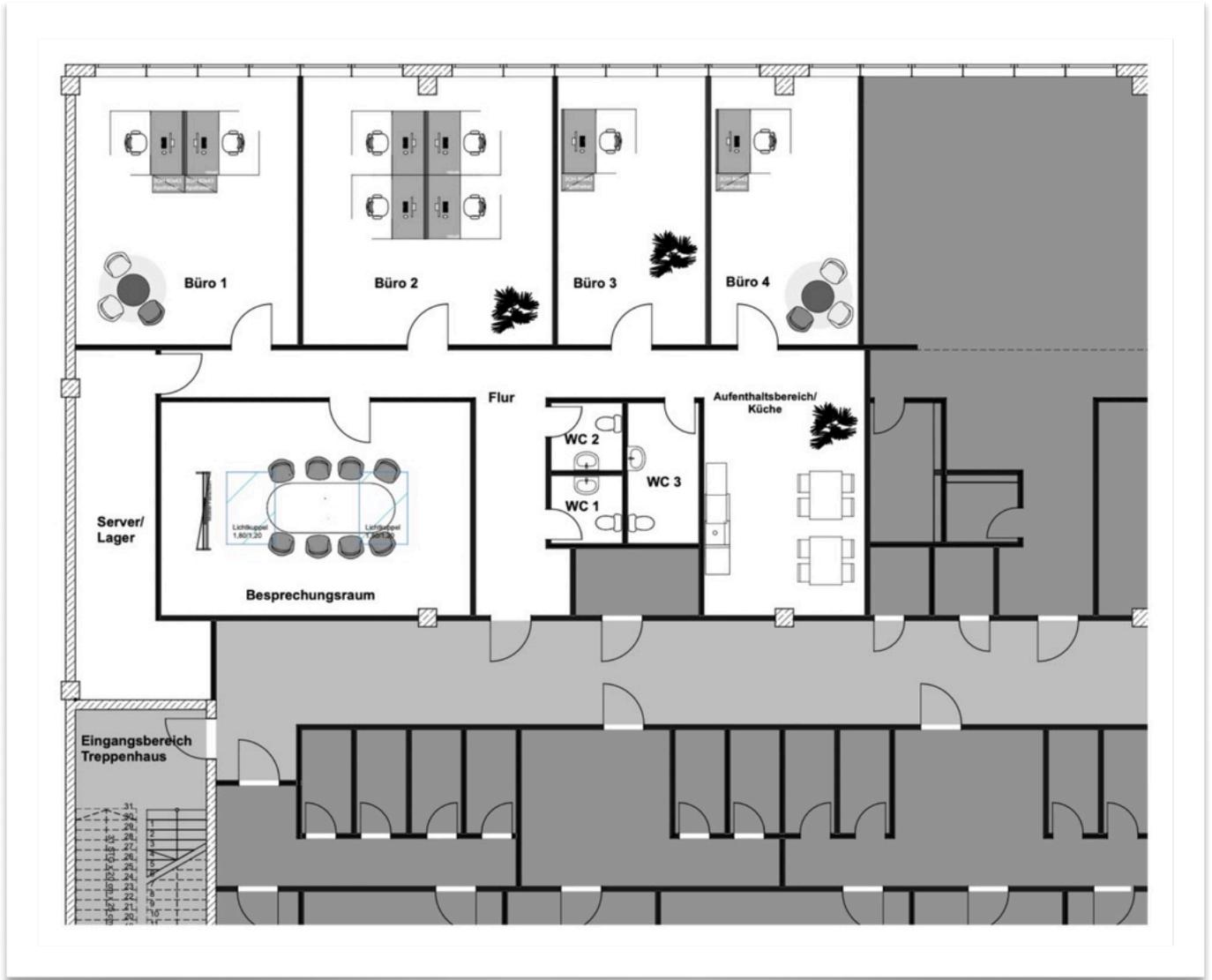
### **IMA Grundstücksverwertung GmbH & Co. KG**

Harald Irl  
Berghamer Straße 8  
D-85435 Erding

Tel.: 08122 / 2299540  
Mobil: 0160 / 151 3262  
E-Mail: info@ima-objekt.de

# Anhang

## GRUNDRISS



**BILDER**

