

## VIELSEITIG NUTZBAR! Top Gewerbefläche in Au i. d. Hallertau



### Eckdaten

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| <b>Objektart:</b>     | <b>Büro, Praxis</b>      |
| <b>Bezugstermin:</b>  | <b>nach Vereinbarung</b> |
| <b>Gewerbefläche:</b> | <b>275 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Zimmer:</b>        | <b>4</b>                 |
| <b>Etage:</b>         | <b>1.0G</b>              |
| <b>Mietpreis:</b>     | <b>1.825,00 €</b>        |
| <b>Nebenkosten:</b>   | <b>390,00 €</b>          |

### Lage

Top Lage - direkt an der B301 - gut sichtbar!  
 A9: ca. 7 min.  
 Hbf Freising: ca. 15 min.  
 Flughafen: ca. 25 min.  
 München: ca. 25 min.  
 Ingolstadt: ca. 25 min.  
 Regensburg: ca. 30 min.

### Objekt

Wir bieten Ihnen hier, eine neuwertige und vielseitig verwendbare Gewerbeimmobilie der Superlative. Das Objekt eignet sich perfekt als Atelier, für Praxisräume, Steuer- oder Anwaltskanzlei. Im 1. OG finden Sie die hellen und freundliche Bürofläche. Die rund 275 m<sup>2</sup> teilen sich auf in: 3 Büros, 1 Besprechungsraum und der große, mittig liegende Raum. Eine abschließbare

Teeküche ist vorhanden, ebenso getrennte Damen- und Herrentoiletten. Über dieser Etage liegt der Dachstuhl mit ca. 100 m<sup>2</sup> großen Lagerraum. Für den Fuhrpark stehen Parkplätze zur Verfügung.

### Ausstattung

- 4 Einzelräume von 17 m<sup>2</sup> bis 43 m<sup>2</sup>
- Großraum mit ca. 110 m<sup>2</sup>
- gefliester Eingangsbereich
- Büros mit Parkett und Laminat
- Glasfaseranschluss
- getrennte Toiletten
- Teeküche
- teilweise Klimaanlage
- große breite Fenster mit sehr viel Tageslicht
- 5 Parkplätze (weitere je 28,00 €/Stpl. Netto)
- Technikraum
- großer Lagerraum

### Bausubstanz & Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

### Nebenkosten

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Nachweis/Vermittlungsprovision | <b>3,57 MM</b> |
| Kautions                       | <b>3 MM</b>    |

Der Mieter zahlt im Erfolgsfall an die Firma Galwas Immobilien eine Mieter-Maklerprovision in Höhe von 3,57 MM einschl. 19 % MwSt. Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.

### Vermietung im Auftrag durch:



### Galwas Immobilien

General-von-Nagel-Str. 5, 85354 Freising  
 Tel: 08161 / 53848-0; Fax: 08161 / 53848-9  
 E-Mail: info@galwas.com; Homepage: www.galwas.com

