



IMMOBILIENEXPOSÉ

Büro 3 - Großzügige Büroeinheit mit ca. 79 m² im Unternehmensquartier

**Kernsaniert | 2 helle Büroräume | Glasfaser vorhanden |
Stellplätze und Lagerflächen optional**

**Attraktive Bürofläche im Obergeschoss eines umfassend modernisierten
ehemaligen Kasernengebäudes.**

Gesamtfläche ca. 79 m ²	Kaltmiete 874,50 €/Monat	Nebenkosten 278,25 €/Monat	Ausrichtung Westen
--	------------------------------------	--------------------------------------	------------------------------





Kurzbeschreibung

In einem umfassend kernsanierten und neu gestalteten ehemaligen Kasernengebäude steht im Obergeschoss eine attraktive Büroeinheit zur Vermietung.

Die Büroeinheit 3 besteht aus zwei hellen Büroräumen mit ca. 33,16 m² und ca. 40,16 m² sowie einem eigenen Flurbereich mit ca. 6,18 m². Die Gesamtfläche der Einheit beträgt somit ca. 79,50 m².

Die Räume sind modern saniert, freundlich gestaltet und nach Westen ausgerichtet. Eine Beschattung ist vorhanden. Die Einheit eignet sich ideal für Büro, Verwaltung, Beratung, Dienstleistung, Projektarbeit oder kleinere Unternehmen.

Es stehen ein gemeinsamer Flurbereich, eine gemeinschaftlich nutzbare Küche sowie gemeinsame Sanitäreinrichtungen zur Verfügung. Die Gemeinschaftsflächen werden anteilig mit 3,50 €/m² Miete zzgl. 1,50 €/m² Nebenkostenpauschale berechnet.

Das Objekt ist ab dem 01.01.2027 bezugsfertig. Besichtigungen sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Eckdaten

Objektart	Büroeinheit / Gewerbeinheit
Lage im Gebäude	Obergeschoss
Bürofläche 1	ca. 33,16 m ²
Bürofläche 2	ca. 40,16 m ²
Eigener Flur	ca. 6,18 m ²
Gesamtfläche Einheit	ca. 79,50 m ²
Anteilige Gemeinschaftsfläche	ca. 17,55 m ²
Nutzung	Büro, Verwaltung, Beratung, Dienstleistung
Zustand	Kernsaniert / modernisiert
Ausrichtung	Westen
Beschattung	Vorhanden
Barrierefreiheit	Nicht barrierefrei
Aufzug	Nicht vorhanden
Stellplätze	Zusätzlich anmietbar
Internet	Glasfaser vorhanden, Mietereigenanschluss
Bezugsfertig ab	01.01.2027



Mietkonditionen

Kaltmiete Büroeinheit (11,00 €/m²)	874,50 € monatlich
Nebenkostenpauschale Büro* (3,50 €/m²)	278,25 € monatlich
Zwischensumme Miete Büroeinheit	1.152,75 € monatlich
Kaltmiete Gemeinschaftsfläche (3,50 €/m²)	61,43 € monatlich
Nebenkostenpauschale Gemeinschaftsfläche (1,50 €/m²)	26,33 € monatlich
Zwischensumme Gemeinschaftsfläche	87,76 € monatlich
Gesamtmierte	1.240,51 monatlich
Kaution (3 Kaltmieten)	2.807,79 €
Stellplatz	30,00 € je Stellplatz monatlich
Kellerlagerfläche	5,00 €/m² zzgl. 1,50 €/m² Nebenkostenpauschale*

**In der Nebenkostenpauschale sind Strom, Heizung und weitere Betriebskosten enthalten. Internet ist durch den Mieter eigenständig zu beauftragen.*

Objektbeschreibung

Das Gebäude wurde ursprünglich als Kasernengebäude errichtet und später über viele Jahre als Produktions- und Lagerstätte einer IT-Firma genutzt. Nach dem Rückkauf durch den Markt Murnau wurde das Gebäude im Innenbereich umfassend kernsaniert sowie neustrukturiert und in ein modernes Unternehmensquartier umfunktioniert.

Im Erdgeschoss befindet sich eine vollständig neu geschaffene Gewerbeeinheit zur Büro-, Verwaltungs- und Schulungsnutzung, die bereits vermietet ist. Das Obergeschoss wurde in sieben kleinteilige und moderne Büroeinheiten umgestaltet. Vier Einheiten sind bereits an verschiedene Dienstleister vermietet.

Im Dachgeschoss des Unternehmensquartiers entsteht ein Co-Working-Bereich mit voraussichtlich 16 Arbeitsplätzen sowie zwei Besprechungsräumen mit ca. 58 m² und ca. 20 m². Die Arbeitsplätze sowie Besprechungsräume können individuell nach Bedarf gebucht werden. Das Dachgeschoss verfügt über Dachschrägen sowie rustikale und optisch ansprechende Sichtbalken. Auch dort sind eine Gemeinschaftsküche sowie Sanitäreinrichtungen vorhanden.

Im Kellergeschoss stehen trockene Lagerflächen zur Verfügung, die bei Bedarf zusätzlich angemietet werden können. Die Kellerräume sind mit Stromanschlüssen und Beleuchtung ausgestattet. Die Lagerflächen können für 5,00 €/m² zzgl. 1,50 €/m² Nebenkostenpauschale angemietet werden.



Bei Bedarf stehen auf dem eingezäunten Grundstück Stellplätze zur Anmietung zur Verfügung. Die monatliche Stellplatzmiete beträgt 30,00 € pro Stellplatz. Die Zufahrt erfolgt über ein automatisches Zufahrtstor.

Eine Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge ist ebenfalls geplant.

Der Zugang zum Grundstück, Gebäude sowie zu den einzelnen Büroeinheiten erfolgt über ein modernes elektronisches Schließsystem.

Hinweis

Das Gebäude ist nicht barrierefrei. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Besichtigungen sind nach vorheriger Vereinbarung möglich. Da sich das Objekt aktuell noch in der Bauphase befindet, bitten wir um Verständnis, dass die Räume derzeit noch nicht im finalen Zustand besichtigt werden können.

Lage

Das Unternehmensquartier befindet sich im Murnauer Gewerbegebiet Kemmelpark. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein attraktives gewerbliches Umfeld, soziale Einrichtungen sowie Schulen und Kindertagesstätten. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Der Bahnhof sowie die Fußgängerzone sind jeweils in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar.

Durch die Nähe zur B2 sowie die gute Autobahnerreichbarkeit ist das Objekt verkehrsgünstig gelegen.

Kontakt

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Wirtschaftsförderung

Daniela Pelka

Tel. 08841-476133

wirtschaft@murnau.de



Grundrissplan Obergeschoss



Grundrissplan Obergeschoss – Büroeinheit 3



Visualisierungen



Visualisierung Büroraum



Visualisierung Büroraum



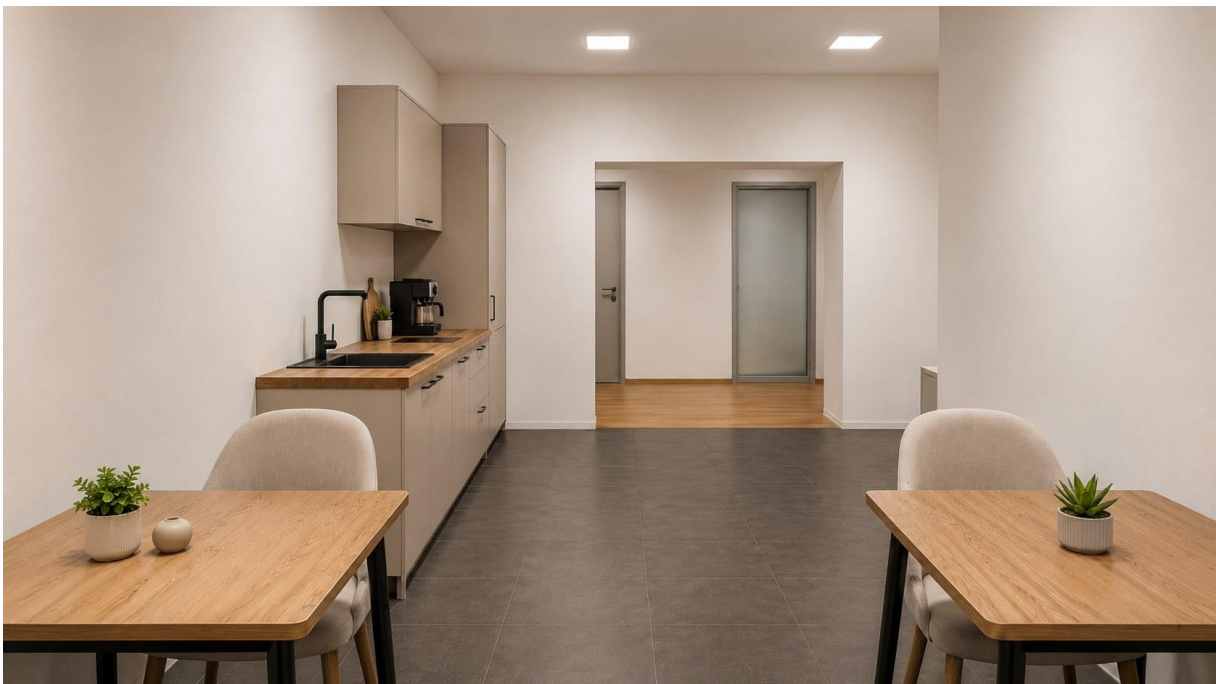
Visualisierung Büroraum



Visualisierung Hauptflur



Visualisierung Teeküche / Aufenthaltsbereich



Visualisierung Teeküche – Ansicht zum Flur

Anmerkung:

Die Visualisierungen dienen lediglich der Veranschaulichung der geplanten bzw. beispielhaften Raumwirkung und Ausstattung.

Aller Grafiken, Pläne und Visualisierungen wurden vom Planungsbüro Hörbrand GmbH & Co.KG zur Verfügung gestellt.