

Exklusive Gewerbefläche in Unterschleißheim – erstklassige Lage mit direkter Nähe zur S-Bahn (S1)

Raiffeisenstraße, 85716 Unterschleißheim



Frei ab:	sofort
Gesamtfläche:	100 m ²
Ausstattung:	NORMAL
Verkaufsfläche:	80 m ²
Etage(n):	—
Parkfläche(n):	—
Miete:	1250,- €
Nebenkosten:	250,- €
Kautiön:	3MM per Überweisung
Provision:	€ 1.785,- inkl. 19% MwSt.
Lastenaufzug:	—

Immobilientyp:	Verkaufsfläche
Baujahr:	1989
Zustand:	Modernisiert
Heizung:	Gas-Heizung
Bodenbelag:	NachWunsch
Schaufensterfront:	6 m
Zulieferungsart:	Direkter Zugang
Rampe:	—
Keller:	—
Personenaufzug:	—

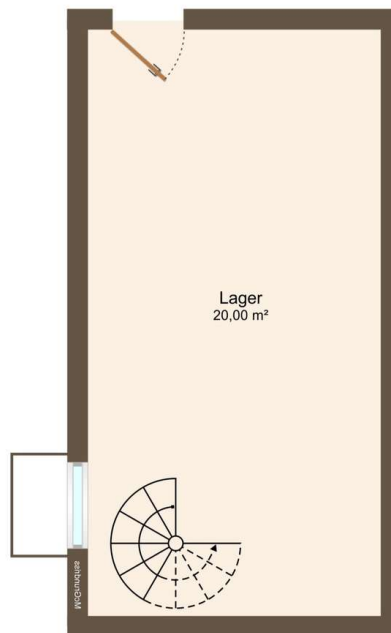
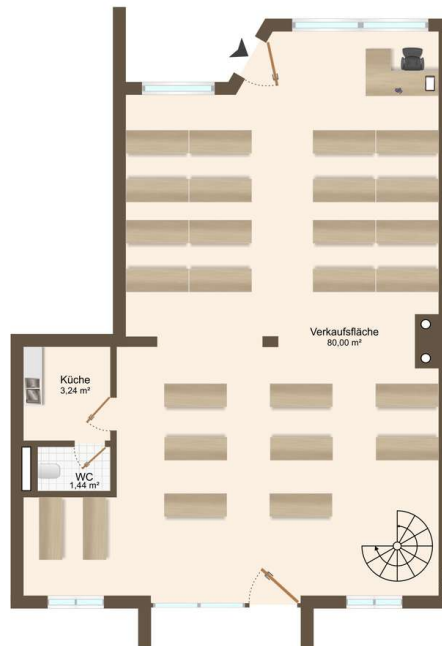


Grüning Immobilien
Rathausplatz 4
85716 Unterschleißheim

Tel 089 370 73 780
info@grueningimmobilien.de
www.grueningimmobilien.de

[ZUM AUSFÜHRLICHEN INTERNETEXPOSÉ >>](#)





Alle Angaben basieren auf den uns von dritter Seite erteilten Informationen. Sie erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit. Bei eigenen Fehlern haften wir ausschließlich für grobe Fahrlässigkeit bzw. Vorsatz. Wir weisen darauf hin, dass das Angebot nur für den Empfänger selbst bestimmt ist und nicht an Dritte weitergegeben werden darf. Zuwiderhandlung verpflichtet zu Schadenersatzleistung in Höhe der ortsüblichen Nachweis- bzw. Vermittlungsgebühr, ohne dass es eines Schadensnachweises seitens unserer Firma bedarf.



Grüning Immobilien
Rathausplatz 4
85716 Unterschleißheim

Tel 089 370 73 780
info@grueningimmobilien.de
www.grueningimmobilien.de

[ZUM AUSFÜHRLICHEN INTERNETEXPOSÉ >>](#)



Lage:

Das Gewerbeobjekt befindet sich in absolut zentraler Bestlage von Unterschleißheim. Die Umgebung ist geprägt von einer hohen Passantenfrequenz sowie einer gewachsenen Infrastruktur mit zahlreichen Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistern in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die S-Bahn-Linie S1 ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zum Flughafen. Auch die Erreichbarkeit mit dem Pkw ist durch die Nähe zu den wichtigsten Verkehrsachsen optimal gewährleistet

Objektbeschreibung:

!! SEHEN UND GESEHEN WERDEN !! Attraktives Gewerbeobjekt mit ca. 100m² Fläche in zentraler Lage in Unterschleißheim, nur wenige Gehminuten von der S-Bahn-Linie S1 entfernt – ideal geeignet für Gastronomie.

Ausstattung:

Die Gewerbeinheit liegt in einem 1986 erbauten Gebäude und besticht durch eine durchdachte, funktionale Raumaufteilung. Der Eingangsbereich befindet sich im EG und führt in einen großzügigen, offen gestalteten Raum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Eine Küche mit Einbauküche, welche zu verschenken ist, sowie ein WC sind ebenfalls vorhanden. Im EG ist ein Fliesenboden verlegt, der gerne auf Mieterwunsch geändert werden kann. Über eine Tür gelangt man auf die Ost-Terrasse, deren Nutzung bei Bedarf angefragt werden kann. Über eine elegante Wendeltreppe gelangt man in das Untergeschoss, wo sich ein großzügig geschnittener Lagerraum befindet. Dieser bietet reichlich Platz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Stauraum und Organisation. Die große Schaufensterfront garantiert eine hervorragende Präsenz und eröffnet beste Möglichkeiten für eine effektive und aufmerksamkeitsstarke Außenwerbung. Zudem bestehen zwei Optionen zur Anbringung von Werbetafeln. Zwei Starkstromanschlüsse runden das Angebot ab.

Sonstiges:

!! Ideal für Gastronomie !! Sowohl der Bodenbelag als auch der Wandanstrich werden in Abstimmung mit dem zukünftigen Mieter ausgeführt. Für die ersten 18 Monate wird eine reduzierte Kaltmiete von 1.250 € vereinbart . Anschließend beträgt die monatliche Kaltmiete 1.500 €, zuzüglich 250 € Nebenkosten sowie der jeweils gültigen Mehrwertsteuer.



Grüning Immobilien
Rathausplatz 4
85716 Unterschleißheim

Tel 089 370 73 780
info@grueningimmobilien.de
www.grueningimmobilien.de

[ZUM AUSFÜHRLICHEN INTERNETEXPOSÉ >>](#)















