

## SUPER Gewerberäume in optimaler Lage / Nähe S1 USH

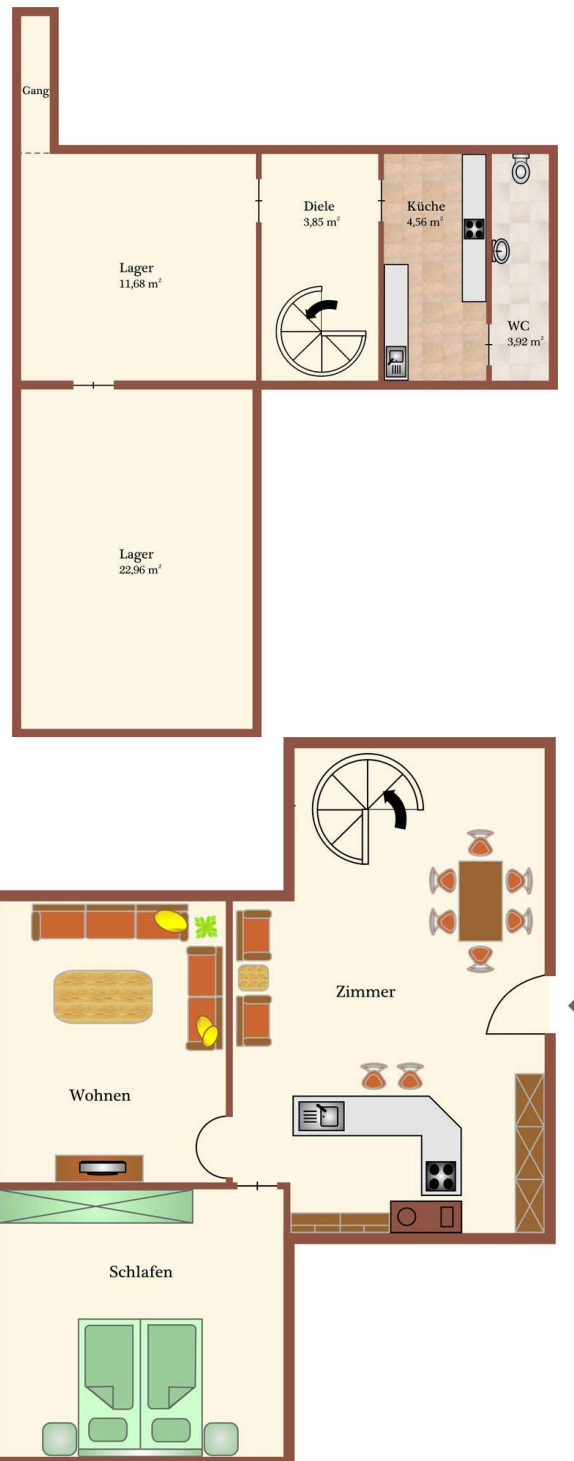
Rathausplatz, 85716 Unterschleißheim



<b>Frei ab:</b>	01.09.26
<b>Gesamtfläche:</b>	—
<b>Ausstattung:</b>	gehoben
<b>Verkaufsfläche:</b>	135 m <sup>2</sup>
<b>Etage(n):</b>	—
<b>Parkfläche(n):</b>	2) 100,- €
<b>Miete:</b>	1500,- €
<b>Nebenkosten:</b>	400,- €
<b>Kaution:</b>	—
<b>Provision:</b>	1 MWM zzgl. 19% gesetzl. MwsT.
<b>Lastenaufzug:</b>	—

<b>Immobilientyp:</b>	—
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Heizung:</b>	—
<b>Bodenbelag:</b>	Laminat
<b>Schaufensterfront:</b>	m
<b>Zulieferungsart:</b>	keine Angabe
<b>Rampe:</b>	—
<b>Keller:</b>	✓
<b>Personenaufzug:</b>	—





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 am Rathausplatz. Die Umgebung ist geprägt von einer hohen Passantenfrequenz sowie einer gewachsenen Infrastruktur mit zahlreichen Einzelhandelsgeschäften, Gastronomiebetrieben 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:**

Attraktives Gewerbeobjekt mit ca. 137m<sup>2</sup> Fläche in zentraler Lage direkt am Rathausplatz in Unterschleißheim, nur wenige Gehminuten von der S-Bahn (S1) entfernt, ideal für Büro, Praxis oder Einzelhandel.

**Ausstattung:**

Die Gewerbeeinheit verfügt über eine praktische und funktionale Raumaufteilung. Der Eingang befindet sich im EG und führt in einen großen, offenen Raum, der vielseitig genutzt werden kann. Im EG liegt ein pflegeleichter Sportlaminatboden. Über eine Wendeltreppe gelangt man in das UG. Dort befindet sich ein Küchenbereich mit einer Einbauküche, welche übernommen werden kann sowie ein separates Badezimmer, das weiß gefliest ist und über WC, Waschbecken, Spiegel und ein Fenster verfügt. Auf der gegenüberliegenden Seite liegt ein weiterer Raum mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Ein zusätzlicher Kellerraum erweitert die Nutzfläche und kann beispielsweise als Büroraum eingerichtet werden. Das UG ist mit neuem Vinyl-Laminatboden ausgestattet. Vom UG aus gibt es einen direkten Zugang zur Tiefgarage, in der hin und wieder Stellplätze angemietet werden können; Zum Objekt gehören außerdem zwei Außenstellplätze, die einen hohen Komfort für Mitarbeiter und Kunden bieten.

**Sonstiges:**

!! Ideal für ein Sportgewerbe !!



Grüning Immobilien  
Rathausplatz 4  
85716 Unterschleißheim

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

[ZUM AUSFÜHRLICHEN INTERNETEXPOSÉ >>](#)













