



© IIM Iimgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

## Großzügige, helle Büro-/Praxis-/Ausstellungsfläche

### Lage

Pfaffenhofen befindet sich etwa auf halber Strecke zwischen München und Ingolstadt. Die Verkehrsanbindung ist durch die B13 und die BAB A9 sehr günstig. Pfaffenhofen verfügt auch über einen Bahnhof an der Strecke München-Ingolstadt-Nürnberg. Zum Bahnhof sind es nur wenige Gehminuten.

Die Kreisstadt Pfaffenhofen a.d.Ilm verfügt über rund 26.000 Einwohner und bietet neben der äußerst attraktiven Lage zwischen den Wirtschaftszentren München und Ingolstadt eine sehr gute Infrastruktur. So sind neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten auch zahlreiche medizinische Facheinrichtungen vor Ort. Für eine Betreuung der Kinder ist bestens in 10 Kindergärten, 7 Kinderkrippen und einem Kinderhort gesorgt. Auch das schulische Spektrum

ist umfangreich: Grund-, Mittel-, Realschule, Gymnasium, Berufs- und Montessorischule, sowie eine Förderschule. Im Freizeitbereich bieten beispielsweise das großzügige Freibad, das Eissportstadion, die Kletterhalle, Tennisplätze, Kinderspielplätze Platz für Sport und Spiel. Ein vielfältiges Freizeitangebot der Vereine rundet das Angebot ab.

### Details

Objekt-ID: 1014  
Lage: 85276 Pfaffenhofen  
Immobilienart: Büro/Praxis  
Bezugstermin: sofort frei



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung stehen vielfältig nutzbare Gewerbeflächen in attraktiver Stadtlage. Die insgesamt verfügbare Fläche beträgt 1.794 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf 3 Etagen (Hanggeschoss 367 m<sup>2</sup>, Erdgeschoss 783 m<sup>2</sup>, Obergeschoss 644 m<sup>2</sup>).

Die Etagen können einzeln angemietet werden. Auch eine Teilung innerhalb der Etagen ist möglich, wobei der Aufwand im Einzelfall geprüft werden muss. Derzeit ist das Obergeschoss in zwei Teilflächen von 430 m<sup>2</sup> bzw. 214 m<sup>2</sup> geteilt. Sprechen Sie uns einfach an und sagen Sie uns was Sie benötigen.

Die Räume sind überwiegend mit Laminatböden, teilweise auch mit Fliesenböden ausgestattet. Insbesondere das Erd- und das Obergeschoss verfügen über große Fensterflächen. Im Hanggeschoss sind derzeit noch Sauna- und Duschanlagen installiert.

Vermieterseitig besteht hinsichtlich der Nutzung eine große Flexibilität. Nutzung als Laden, Büro, Ausstellung, Praxis oder Gastronomie - vieles ist möglich. Bei einer Umnutzung - insbesondere in die Bereiche Gastronomie oder Einzelhandel - ist natürlich die baurechtliche Zulässigkeit im Einzelfall zu klären.

Vor dem Anwesen stehen ca. 25 Außenstellplätze und in der Tiefgarage ca. 40 Kfz-Stellplätze zur Verfügung.

Das Gebäude wird mittels Fernwärme beheizt und verfügt über eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage.

Interessiert? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns auf Sie.

## Ausstattungsbeschreibung

### Sonstiges

### Energieausweis

Heizungsart: Zentralheizung  
Befeuerungsart: ärme  
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis  
Energiekennwert: 79,00 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energie mit Warmwasser: Ja

## Objektbilder



© IIM Iimgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

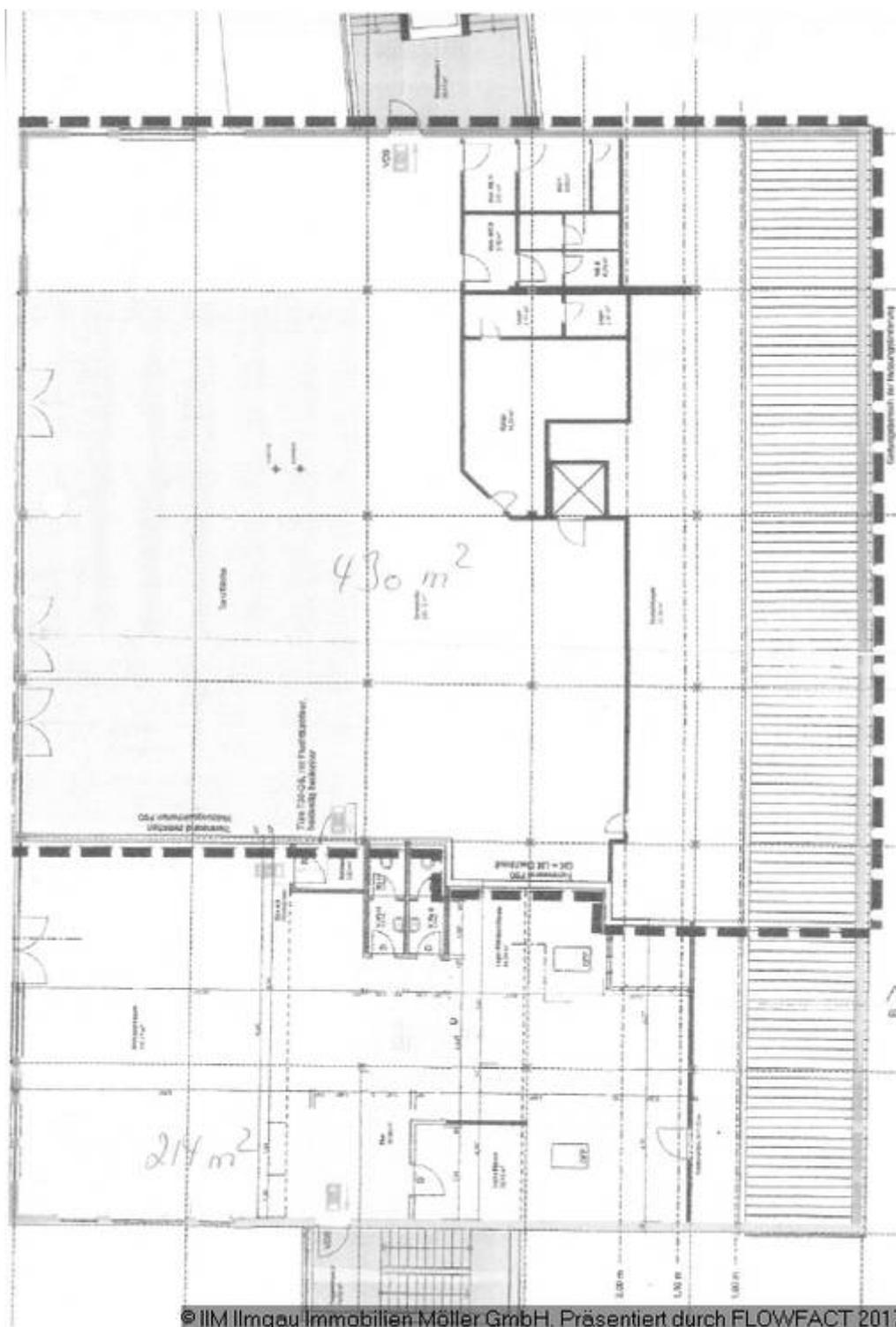
Teilfläche im Erdgeschoss



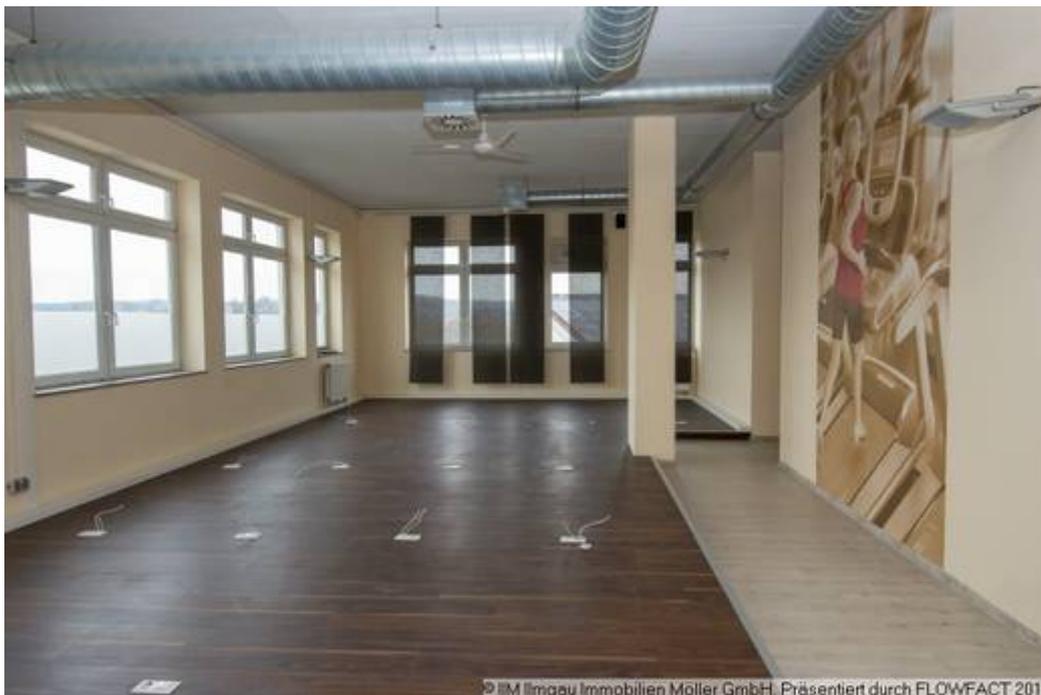
© IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundriss Untergeschoss





Grundriss Obergeschoss



Teilfläche im Erdgeschoss



Obergeschoss rechte Einheit



Außenanlage



Parkplätze