



Versorgungs-, Bau-
und Servicegesellschaft
Kommunalunternehmen

Vermietungsexposé

**2 Büroräume mit Teeküche und Lagerräumen,
Gewerbepark Höllriegelskreuth,
82065 Baierbrunn, Beim Kraftwerk 8,**



I. Objektdaten

Eigentümer:	Gemeinde Pullach i. Isartal
Vermieter:	Versorgungs-, Bau- und Servicegesellschaft (VBS) Kommunalunternehmen
Baujahr:	um 1941
Sanierung:	2019 – 2021 (Dacheindeckung und -dämmung, Fassadenerneuerung und -dämmung, Brandschutz und Haustechnik)
Gesamtmietfläche:	216,42 m²
<i>davon Bürofläche:</i>	<i>56,03 m² (kleines Büro: 11,49 m², großes Büro: 44,54 m²)</i>
<i>davon Teeküche:</i>	<i>11,44 m²</i>
<i>davon Nebenflächen:</i>	<i>19,68 m² (kleines WC: 1,21 m², Flur: 18,47 m²)</i>
... <i>davon Lagerflächen im DG:</i>	<i>ca. 47 m²</i>
... <i>davon Kellerräume:</i>	<i>82,27 m²</i>
Anzahl Stellplätze:	4 Stück (laut Stellplatznachweis)
Miete Büro- und Nebenflächen:	10,00 EUR/m ² pro Monat
Miete Lager/Archiv im DG:	3,00 EUR/m ² pro Monat
Miete Kellerräume:	kostenfrei
Nebenkosten-VZ:	2,50 EUR/m ² pro Monat
Stellplatz:	35,00 EUR/Stellplatz pro Monat

Ausstattung:

- Breitbandanschluss (Glasfaser) mit bis zu 1.000 MBit/s im Download und 200 Mbit/s im Upload verfügbar
- Beheizung und Warmwasser durch die vor Ort befindliche Hackschnitzelheizung
- ruhige Lage am Rande eines Gewerbeparks in einem Landschaftsschutzgebiet

2. Lage

Das Gebäude 2, in dem sich die Büroräume befinden, liegt im Gewerbepark Höllriegelskreuth, auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Baierbrunn im Südwesten des Landkreises München, nahe den nördlich gelegenen Gemeinden Pullach i. Isartal und Grünwald, unweit von der Landeshauptstadt München.

Der Gewerbepark Höllriegelskreuth ist ruhig und idyllisch gelegen zwischen der Isar und dem Isarwerkkanal im Landschaftsschutzgebiet "Isartal" (Tal der Isar mit Isarauen und Leiten im Gebiet der Landkreise Bad Tölz-Wolfratshausen, München, Freising und Erding).

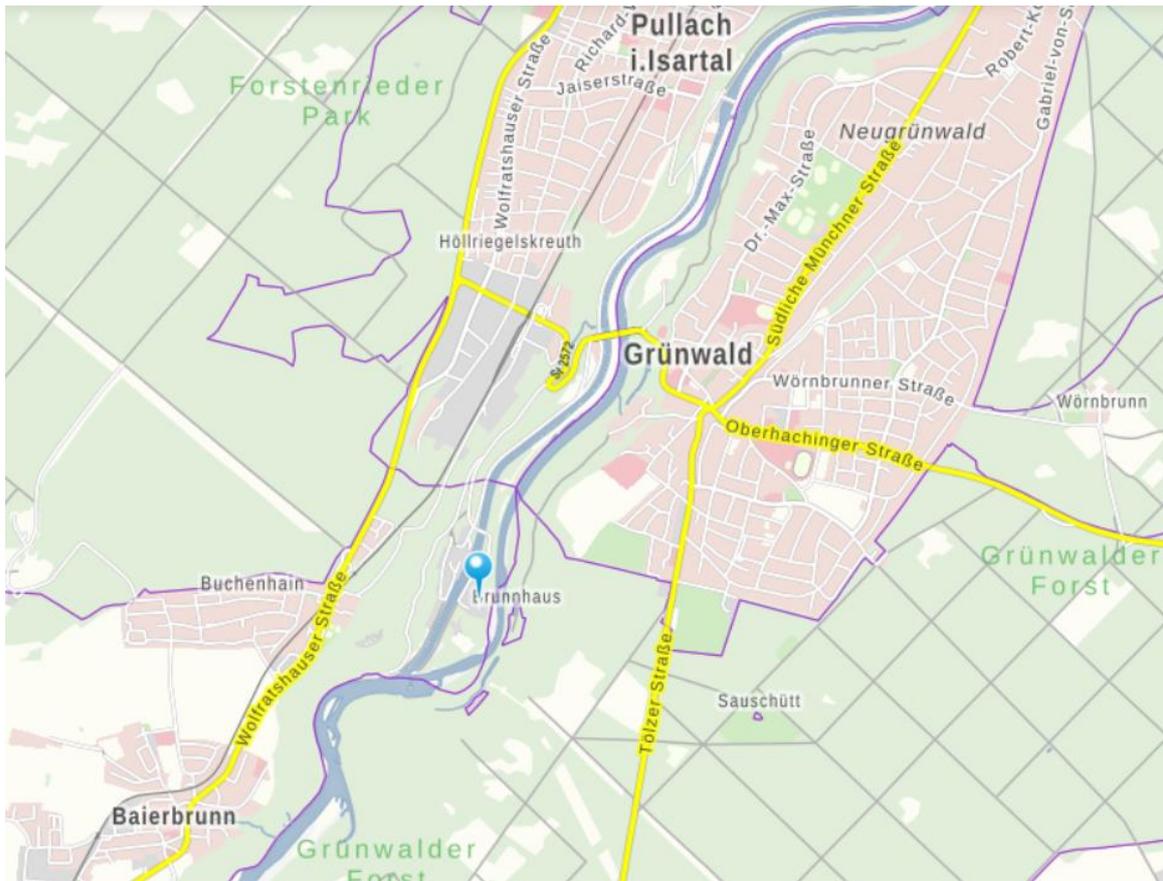
Die Entfernung zur Stadtmitte München beträgt ca. 13 bis 14 km. Die Gemeinde Baierbrunn wird im Westen durch die Gemeinde Pullach i. Isartal, im Südwesten durch die Gemeinde Schäftlarn, im Südosten durch die Gemeinde Straßlach-Dingharting und ansonsten durch den Forstenrieder Park und Grünwalder Forst begrenzt. Die Gemeinde Baierbrunn hatte am 31.12.2020 insgesamt 3.317 Einwohner.

Die Zufahrt zum Gewerbepark Höllriegelskreuth ist möglich von der Staatsstraße 2572, welche die Gemeinden Pullach i. Isartal und Grünwald verbindet. Hier zweigen beim ansteigenden westlichen Isarhangufer zwei Privatstraßen ab, welche zur Wasserkraftanlage führen. Nördlich der Wasserkraftanlage führt eine im letzten Jahr fertiggestellte neue Brücke über den Werkskanal zum Gelände des Gewerbeparks. Die Zufahrt ist nur für Fahrzeuge bis zu einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 Tonnen zulässig.

Die Gemeinde Pullach selbst und der Ortsteil Buchenhain werden überwiegend über die von München über Pullach i. Isartal führende Bundesstraße 11 erschlossen, von dieser zweigen Anliegerstraßen in die Wohngebiete und Ortsteile ab. Verbindungen zu den östlich zur Isar gelegenen Gemeinden bestehen über die Staatsstraße 2572 (Höllriegelskreuth/Grünwald) und über die Staatsstraße 2071 in Ebenhausen, nahe Kloster Schäftlarn.

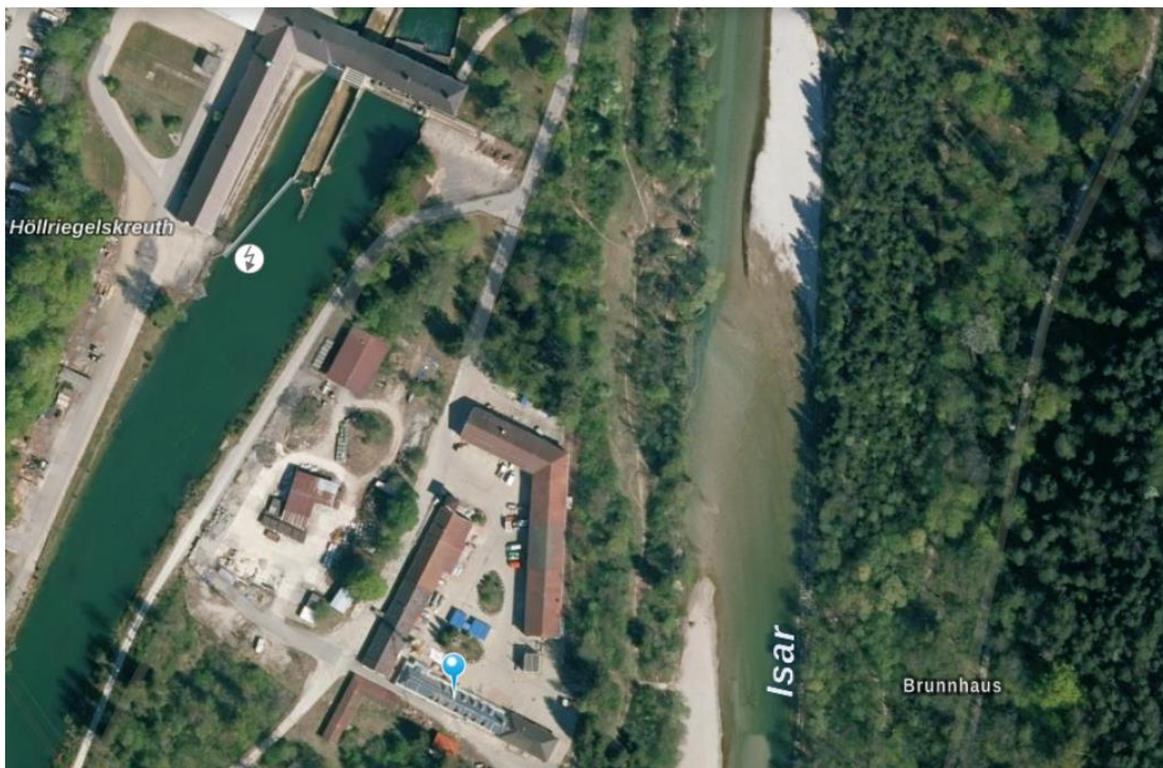
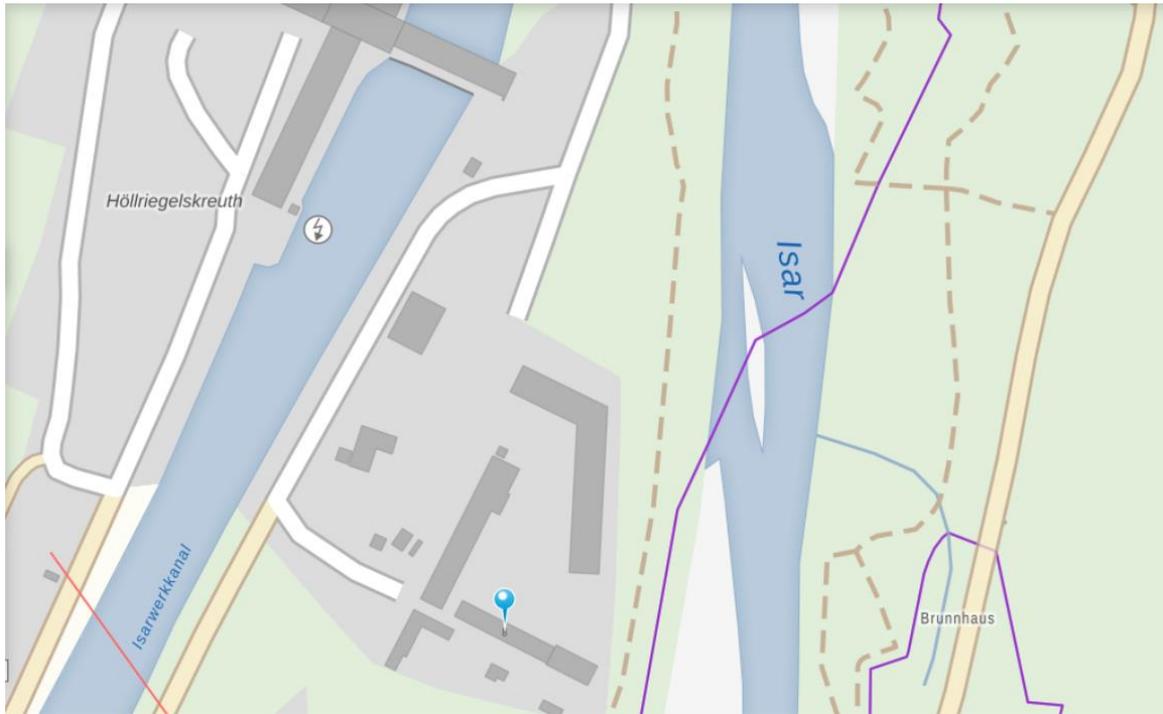
Durch öffentliche Verkehrsmittel sind die Gemeinden Pullach i. Isartal (S-Bahnhöfe Höllriegelskreuth, Pullach i. Isartal und Großhesselohe) und Baierbrunn (S-Bahnhöfe Buchenhain und Baierbrunn) mit den S-Bahn-Linien S 7 (München – Wolfratshausen) und S 20 (Pasing - Höllriegelskreuth – Geltendorf) erreichbar.

Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich im Ortsteil Baierbrunn, in Pullach i. Isartal und Grünwald.



Das Gebäude 2, in dem sich die Büroräume befinden, ist im südlichen Teil des Gewerbeparks Höllriegelskreuth. Von der Nordseite mit Blick auf den Hof des Gewerbeparks mit diversen Gewerbebetrieben und auf der Südseite mit Blick auf bewaldetes Gebiet und das Gebäude 4 des Gewerbeparks.

Lage des Gebäudes 2 mit den zu vermietenden Büroräumen



3. Objektbeschreibung

Die zu vermietenden Büro- und Nebenräume befinden sich im Gebäude 2 im Südbereich des Gewerbeparks Höllriegelskreuth. Über einen kleinen Treppenaufgang gelangt man über einen Eingangs- und Flurbereich (18,47 m²) zu den beiden Büroräumen (11,49 m² und 44,54 m²) mit Teeküche (11,44 m²), und WC (1,21 m²). Im gleichen Gebäude befinden sich im Erdgeschoss Sozialräume mit Umkleiden, Duschen, einem gemeinschaftlichen Pausenraum und WC-Räumen. Bei Bedarf können diese Räume zur gemeinschaftlichen Benutzung mit den anderen Mietparteien des Gewerbeparks zusätzlich angemietet werden.

In dem Mietobjekt befindet sich ein Treppenaufgang zu provisorisch ausgebauten Dachspeicherräumen (insgesamt ca. 47 m²), die zur Lagerung und als Archiv genutzt werden können. Ebenfalls zur Mietfläche gehören die über einen Treppenabgang erschlossenen Kellerräume (insgesamt 82,27 m²), die zur Lagerung mitgenutzt werden können. Bitte beachten Sie, dass es in dem Gebäude 2 keinen Aufzug gibt und der Zugang nur über den Treppenaufgang möglich ist.

Wenn Sie Ihren Geschäftssitz in das Mietobjekt verlegen profitieren Sie von einem sehr niedrigen Gewerbesteuerhebesatz der Gemeinde Baierbrunn in Höhe von derzeit 300 %.

4. Fotos



Eingangsbereich mit Treppenaufgang



Flur mit Zugang zu den Büros und Nebenräumen



Teeküche mit 11,44 m²



Teeküche mit Küchenanschlüssen



Kleiner Büroraum mit 11,49 m²



Großes Büro mit 44,54 m²



Großes Büro mit Blick zum gegenüber liegenden kleinen Büro



Waschbecken im WC



WC



Blick aus dem kleinen Büro zum gegenüber liegenden großen Büro sowie zum Treppenaufgang zum Dachgeschoss



Treppenaufgang zu den DG mit Lagerflächen (insgesamt ca. 47 m²)



Treppenabgang zum Keller (insgesamt 82,27 m²)



Dachgeschoss mit Lagerflächen

5. Ansprechpartner

Versorgungs-, Bau- und Servicegesellschaft (VBS) Kommunalunternehmen

Johann-Bader-Straße 21

82049 Pullach i. Isartal

bei Fragen zur Vermietung und kaufmännischen Abrechnung:	
Herr Tino Schiebe-Berning Kaufmännischer Vorstand VBS	Tel.: 089 744744-202 E-Mail: schiebe@vbs-pullach.de
Herr Gerhard Storm Sachbearbeiter Liegenschaften	Tel.: 089 744744-216 E-Mail: storm@pullach.de
bei bautechnischen Fragen zum Gebäude und zur Gebäudeausstattung:	
Herr Peter Kotzur Technischer Vorstand VBS	Tel.: 089 744744-601 E-Mail: kotzur@vbs-pullach.de
Herr Stefan Miller stellv. Technischer Vorstand VBS	Tel.: 089 744744-602 E-Mail: miller@pullach.de

6. Haftungsausschluss

Dieses Exposé wurde von der VBS auf der Grundlage der ihr zugänglichen Unterlagen und Informationen sowie Angaben Dritter erstellt und stellt kein verbindliches Angebot dar. Trotz größter Sorgfalt bei der Erstellung dieses Exposés können sich die darin enthaltenen Informationen in der Zwischenzeit geändert haben. Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit übernimmt die VBS keine Haftung oder Garantie. Alle aufgeführten Zahlen, Größen und sonstigen Angaben sind unverbindlich.

Maßgeblich sind ausschließlich die Angaben in den abzuschließenden Verträgen.

Das Exposé gilt unter dem Vorbehalt, dass sich bezüglich der gemachten Angaben Änderungen ergeben können. Alle Angaben sowie eventuelle Angebote sind freibleibend. Änderungen und Zwischenvermietungen bleiben vorbehalten. Alle Informationen, Texte, Bilder und Grafiken in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ohne schriftliche Zustimmung der VBS nicht an Dritte weitergegeben oder vervielfältigt werden.

Es gilt deutsches Recht. Gerichtsstand ist München.

Stand: 16.11.2021