

# **\*VERMIETUNG – ca. 290 m<sup>2</sup> Raum für Ideen\***

**Flexible, helle Gewerbefläche im 1.OG**

**Ihr neuer Standort für Büro, Gesundheit, Training & mehr**

in 85521 Ottobrunn Lkr. München



## **Objekt Nr. 4709**

**Gewerbefläche:** ca. 290 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** ca. 1992

**Beschreibung:** Die Räume überzeugen durch ihre offene Gestaltung, lichtdurchflutete Bereiche und eine zeitgemäße, flexible Aufteilung, die sich ideal an die Bedürfnisse moderner Arbeits- und Geschäftskonzepte anpasst. Ob Büroflächen, Beratungs- oder Co-Working-Angebote, Showroom- oder Ausstellungsflächen, hier lassen sich Ideen individuell verwirklichen. Auch für gesundheitliche oder sportliche Nutzung sind die Räumlichkeiten hervorragend geeignet z.B. als Physiotherapie-, Fitness- oder Trainingszentrum. Die Fußböden wurden ca. 2021 neu verlegt, während die weiteren Räume mit gepflegten Teppichböden ausgestattet sind. Die sanitären Anlagen entsprechen dem Baujahr. Zur Gewerbeinheit gehören Einzelstellplätze in der Tiefgarage direkt unter der Einheit. Auf Anfragen besteht die Möglichkeit auf weitere Stellplätze. Ein Glasfaseranschluss für schnelles Internet ist vorhanden.

**Lage:** Die Gewerbeinheit befindet sich an der Rosenheimer Landstraße in Ottobrunn im südöstlichen Einzugsgebiet von München. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Mischung aus Wohnbebauung, Dienstleistungsunternehmen sowie kleineren und großen Gewerbe- und Bürostandorten und bietet damit ein sehr gut angebundenes Arbeitsumfeld.

BRÜCK-IMMOBILIEN Grasbrunner Str. 1 in 85640 Putzbrunn bei München  
Telefon 089/43906160 IVD  MAKLER Telefax 089/43906150  
[www.brueck-immobilien.de](http://www.brueck-immobilien.de) E-Mail: [info@brueck-immobilien.de](mailto:info@brueck-immobilien.de)

Mit dem Auto erreichen Sie in ca. 5 Fahrminuten den großen Gewerbegebiet Brunnthal Nord. Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut. Mehrere Buslinien verbinden den Standort schnell mit der U- und S-Bahn-Station Neuperlach Süd sowie der S-Bahn-Station Ottobrunn und damit mit dem Münchner Stadtgebiet. Über die nahegelegenen Autobahnen Bundesautobahn 99 und Bundesautobahn 8 besteht zudem eine schnelle Anbindung an den Münchner Autobahnring und das überregionale Straßennetz.

Ottobrunn liegt im Landkreis München und profitiert von einer gut ausgebauten Infrastruktur. Neben einer guten Nahversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Dienstleistungsangeboten bietet die Umgebung zudem zahlreiche Grünflächen sowie Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Schulen, Kindertagesstätten und weitere soziale Einrichtungen befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld.

**Bezug:** Bezugsfrei ab 01.07.2026 bzw. nach Absprache

mtl. Kaltmiete: € 2.900,--  
Nebenkostenvorausz.: €            folgt in Kürze!  
zzgl. 6 Stellplätze: € 420,--  
**mtl. Warmmiete: € 3.320,--**

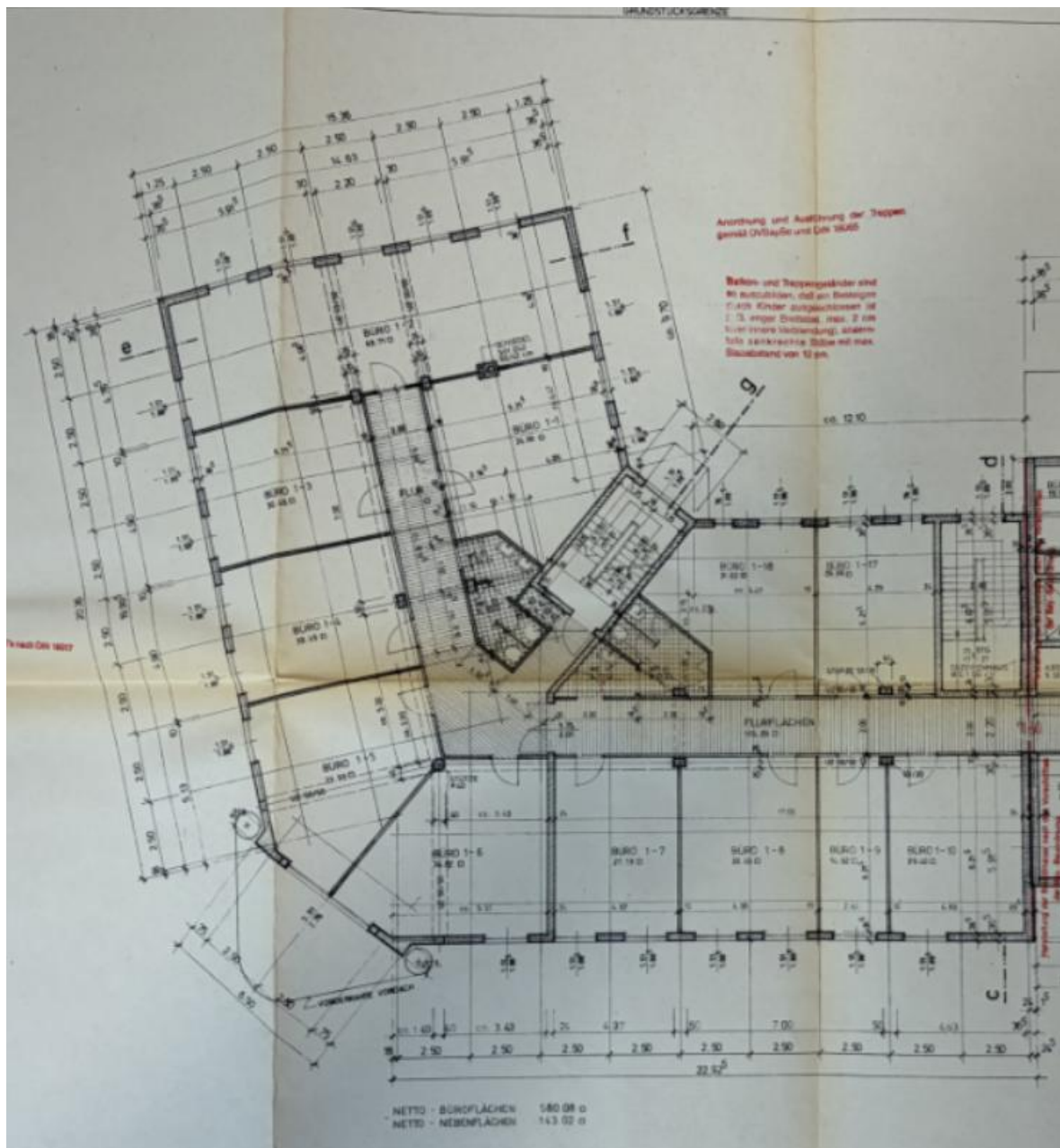
**Energie:** **Ausweistyp:** Verbrauch, **Endenergieverbrauch:** 122,7 kWh, Warmwasser ist enthalten, **Energieträger:** Erdgas, **Baujahr Anlagentechnik:** 1992

**Besichtigung:** nach Terminvereinbarung



BRÜCK-IMMOBILIEN Grasbrunner Str. 1 in 85640 Putzbrunn bei München  
Telefon 089/43906160 IVD  MAKLER Telefax 089/43906150  
[www.brueck-immobilien.de](http://www.brueck-immobilien.de) E-Mail: [info@brueck-immobilien.de](mailto:info@brueck-immobilien.de)


# Der Grundriss



Grundriss 1. OG


**Diese Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu – ein Aufmaß vor Ort erfolgte nicht !**

Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übermittelt,  
daher können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

BRÜCK-IMMOBILIEN Grasbrunner Str. 1 in 85640 Putzbrunn bei München  
Telefon 089/43906160 IVD  MAKLER Telefax 089/43906150  
[www.brueck-immobilien.de](http://www.brueck-immobilien.de) E-Mail: [info@brueck-immobilien.de](mailto:info@brueck-immobilien.de)

## Weitere Bilder zur Gewerbebeeinheit



BRÜCK-IMMOBILIEN Grasbrunner Str. 1 in 85640 Putzbrunn bei München  
Telefon 089/43906160 IVD  MAKLER Telefax 089/43906150  
[www.brueck-immobilien.de](http://www.brueck-immobilien.de) E-Mail: [info@brueck-immobilien.de](mailto:info@brueck-immobilien.de)