

**Landshut**

# Moderne und vielseitige Gewerbeeinheit in Top-Lage im Gewerbegebiet Landshut West

**Objektnummer: 25085001-1**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**MIETPREIS: 0 EUR • ZIMMER: 5**

**Objektnummer: 25085001-1 - 84034 Landshut**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25085001-1 - 84034 Landshut**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25085001-1	Mietpreis	Auf Anfrage
Etage	2	Büro/Praxen	Bürofläche
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Baujahr	2022	Gewerbefläche	ca. 216 m <sup>2</sup>
Stellplatz	9 x Freiplatz, 50 EUR (Miete)		

Objektnummer: 25085001-1 - 84034 Landshut

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	19.06.2033	Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 25085001-1 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085001-1 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085001-1 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085001-1 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085001-1 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25085001-1 - 84034 Landshut**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085001-1 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25085001-1 - 84034 Landshut

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**T.: 0871 - 96 59 98 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

**Capital**  
NACHFOLGER  
RANGING  
TOP-Makler Landshut  
★★★★★  
von Poll Immobilien

**FAZ INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Bester Serviceleistungen  
2025  
Erfolgsfaktor Nummer 1

**F2CUS**  
TOP  
NATIONALE  
PRESTIGE  
2025  
von Poll Immobilien  
TOP 100 Makler

[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Objektnummer: 25085001-1 - 84034 Landshut

# Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25085001-1 - 84034 Landshut**

## Ein erster Eindruck

Diese hochwertige Büroeinheit erstreckt sich über das 2. Obergeschoss und bietet ca. 216 m<sup>2</sup>, die sich als Büro- oder Besprechungsräume nutzen lassen.

Die Büroeinheit überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, die ein effizientes und angenehmes Arbeitsumfeld schafft. Die lichte Raumhöhe beträgt großzügige 3,00 m, in Teilbereichen, wie dem Sanitärbereich, ca. 2,60 m. Die 3-fach isolierverglaste Fenster mit Raffstores sorgen für eine angenehme Lichtregulierung und eine hohe Energieeffizienz. Weiße CPL-Innentüren sowie elegante Glastüren in den Glaswänden unterstreichen das moderne und lichtdurchflutete Design der Räume.

Stellplätze können für 50 € pro Monat angemietet werden.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser repräsentativen Bürofläche und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Objektnummer: 25085001-1 - 84034 Landshut**

## Ausstattung und Details

Hochwertige Ausstattung und moderne Technik im Überblick:

Diese Immobilie überzeugt durch eine durchdachte und hochwertige Ausstattung, die modernes Arbeiten auf höchstem Niveau ermöglicht.

- \* Flexible Raumgestaltung dank Trockenbau-Trennwände innerhalb der Einheiten
- \* Schallschutztrockenbauplatten (Typ Piano) in Arbeitsbereichen für optimale Akustik
- \* Moderne Glastrennwände für eine offene und lichtdurchflutete Raumwirkung
- \* Großzügige lichte Raumhöhe von 3,00 m, in Teilbereichen (z. B. Sanitär) durch Lüftungsanlagen ca. 2,60 m
- \* CPL-Innentüren in Weiß, elegante Glastüren in den Glaswänden
- \* Raffstores an senkrechten Fenstern und Fenstertüren für effektiven Sonnenschutz
- \* Effizientes, bivalentes Heizsystem mit Wärmepumpe und Gas-Brennwertgerät für nachhaltige Wärmeversorgung
- \* Beheizung über Flächenheizungssysteme, individuelle Einzelraumregelung in jedem Raum, ausgenommen Flure
- \* Raumlüftung in allen innenliegenden Räumen für ein angenehmes Raumklima
- \* Zu- und Abluftanlagen in Sanitärbereich und Küche für bestmögliche Luftqualität
- \* PV-Anlage auf dem Dach - Strom kann vergünstigt bezogen werden

Diese durchdachte Kombination aus hochmodernen technischen Komponenten und hochwertigen Materialien sorgt für eine komfortable, energieeffiziente und flexible Nutzung der Räumlichkeiten.

**Objektnummer: 25085001-1 - 84034 Landshut**

## Alles zum Standort

Das Gewerbegebiet Landshut West gehört zu den dynamischsten und am stärksten wachsenden Wirtschaftsstandorten der Region. Hier vereinen sich vielfältige Gewerbebetriebe, beste Infrastruktur und eine exzellente Verkehrsanbindung, was den Standort sowohl für Unternehmen als auch für Kunden besonders attraktiv macht.

Die Ludwig-Erhard-Straße liegt im Stadtteil Münchnerau und zeichnet sich durch ihre zentrale Lage und hervorragende Erreichbarkeit aus. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Landshut Park, eines der größten Einkaufszentren der Region, das mit seinem breiten Angebot an Einzelhandelsgeschäften und Gastronomie eine hohe Kundenfrequenz bietet. Namhafte Handelsunternehmen wie Dehner Gartencenter, POCO Einrichtungsmarkt und Aldi Süd sorgen für eine optimale Versorgung des täglichen Bedarfs und tragen zur starken Frequentierung des Gewerbegebiets bei.

Die Verkehrsanbindung ist ideal:

Öffentlicher Nahverkehr – Die Haltestelle „Münchnerau Landshut Park“ ist nur wenige Gehminuten entfernt und wird von mehreren Buslinien des Landshuter Verkehrsverbunds (LAVV) bedient, wodurch eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und andere Stadtteile gewährleistet ist.

Autobahnanbindung – Die A92 (München – Deggendorf) ist in wenigen Minuten erreichbar, die Ausfahrt Landshut-West führt direkt ins Gewerbegebiet und bietet eine schnelle Anbindung an überregionale Verkehrswege.

Straßennetz – Die nahegelegene Staatsstraße 405 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit weiterer wichtiger Knotenpunkte in der Region.

Dank dieser perfekten Infrastruktur und der stetigen Entwicklung des

Gewerbegebiets bietet dieser Standort eine ideale Basis für Unternehmen aller Branchen – ob Einzelhandel, Dienstleistung oder Verwaltung. Hier wächst und gedeiht nicht nur die Wirtschaft, sondern auch die Möglichkeiten für langfristigen Erfolg.

**Objektnummer: 25085001-1 - 84034 Landshut**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.6.2033.

Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 26.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergiebedarf für den Strom beträgt 20.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25085001-1 - 84034 Landshut**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)