

## UNSANIERTE GEWERBEFLÄCHE ZUR FREIEN GESTALTUNG - ZENTRAL IN BAD AIBLING!

83043 Bad Aibling - Deutschland



**Kaltmiete:** 1.730 EUR

**Nebenkosten:** 400 EUR

**Gesamtmiete:** 2.130 EUR

**Bezugsfrei ab:** nach Vereinbarung

**Zustand der Immobilie:** entkernt

**Bauweise :** Massiv

**Bürofläche :** ca. 285 m<sup>2</sup>

**Energieausweis :** Bedarfsausweis

**Stromwert :** 46.00

**Stellplatz:** 5 x Freiplatz - 21 EUR (Mieten)

**Provision:** 1,5 fache der Nettomonatsmiete zzgl. gesetzl. MwSt.

**Gesamtfläche:** ca. 285 m<sup>2</sup>

**Büro/Praxen:** Praxishaus

**Objektnummer:** 18042002

**Baujahr:** 1967

**Dachform :** Krüppelwalmdach

**Vermietbare Fläche :** ca. 285 m<sup>2</sup>

**Wärmewert :** 77.00

**Wesentlicher Energieträger:** Öl



## OBJEKTbeschreibung

Die angebotene Gewerbefläche befinden sich zentral in Bad Aibling. Das Stadtzentrum mit sehr guter Infrastruktur ist wie der Bahnhof nur wenige hundert Meter entfernt.

Diese ca. 285 m<sup>2</sup> große Mietfläche wurde vom Eigentümer komplett entkernt und kann im Rohbauzustand übernommen und selbst nach Wunsch umgebaut werden. Ebenso würde der Eigentümer nach den Wünschen des Mieters umbauen und die Renovierung auf die Miete pro Monat nach Aufwand umlegen. Die finale Miete und die Verfügbarkeit hängen somit von den Ausstattungswünschen des Mieters und dem damit verbundenen Renovierungsaufwand ab.

Willkommen sind alle ruhigen Gewerbearten ohne Geruchs- oder Lärmbelästigung. Eine Nutzung als Gemeinschaftspraxis oder als Einheit Wohnen/Arbeiten ist ebenso denkbar.

Das Gebäude liegt in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße und bietet für Mitarbeiter und Kunden ausreichend Parkflächen.

## LAGE

Bad Aibling liegt rund 50 km südöstlich der Landeshauptstadt München, 10 km westlich von Rosenheim und 40 km nördlich von Kufstein. Verkehrstechnisch ist die Stadt mit einer nur 5 Minuten entfernten Anschlussstelle an die A8 (Salzburg-München) sowie die A93 (Rosenheim-Kufstein) und seinen Zugverbindungen nach München (Holzkirchen), Rosenheim / Salzburg oder Rosenheim / Innsbruck sehr gut angebunden. Auch die Flughäfen München und Salzburg sind über diese Verkehrsanbindungen gut zu erreichen.

Stadtbild und Infrastruktur:

Mit ca. 18.500 Einwohnern ist Bad Aibling eine stetig wachsende und aufstrebende Stadt mit einer hervorragenden Zukunftsperspektive. So gibt es neben ca. 2.000 zum Teil überregional tätigen Gewerbebetrieben u.a. auch ca. 140 Vereine, 15 Kindergärten und ein umfangreiches Schulangebot.

Das teilweise historische Stadtbild wurde in den letzten Jahren sehr ansprechend entwickelt. Neben Einkaufsmöglichkeiten aller Art verfügt der neu gestaltete Stadtkern über diverse Kaffees, Bäckereien, Metzgereien, Ärzte, Apotheken, Physiotherapeuten, Optiker, Restaurants, Hotels, Eisdielen, Blumenläden, Zeitungsgeschäfte und vieles mehr.

Eine Therme, ein Freibad, mehrere Sportplätze und eine Eishalle bieten vielseitige Erholungs-, Bade- und Sportmöglichkeiten. Im malerischen Kurpark finden im Sommer zahlreiche Veranstaltungen und Freiluft-Konzerte statt. Im Theater und Kulturhaus werden ganzjährig Theateraufführungen, Lesungen und Konzerte aller Art angeboten. Auch ein Kino ist im Ort.

Im näheren Umkreis befinden sich der Chiemsee, der Simssee und etwa ein Dutzend weiterer Badeseen sowie die bekannten Berge des nördlichen Alpenrands Wendelstein, Hochries und Kampenwand, die u.a. zum Skifahren, Langlaufen, Wandern, Mountainbiken und Gleitschirmfliegen einladen.

Medizinische Einrichtungen:

Bad Aibling ist bekannt für seine zahlreichen medizinischen Einrichtungen und Fachkliniken. Die RoMed-Klinik z.B.

sichert die Grund- und Regelversorgung von Erkrankten. In den Schön-Kliniken lassen sich Patienten aus aller Welt von spezialisierten Fachärzten in den Bereichen Orthopädie, Neurologie und Demenzerkrankungen behandeln. Die Fachklinik St. Georg behandelt Krebserkrankungen aller Art. Die Fachklinik Alpenland ist auf Psycho- und Suchttherapie spezialisiert. Die Fachklinik Ghersburg ist bekannt für seine geriatrischen Behandlungen und die Klinik Wendelstein ist auf rheumatische Erkrankungen spezialisiert. Natürlich gibt es auch mehrere Senioren- und Pflegeheime.

## SONSTIGE ANGABEN

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.12.2025.

Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 77.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergiebedarf für den Strom beträgt 46.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Hinweise zu Miete, Nebenkosten, Kautions, Stellplätzen, Verfügbarkeit und Maklerprovision:

Die Gewerbefläche wurde vom Vermieter komplett entkernt und kann entweder im Rohbauzustand übernommen und selbst fertig gestellt, oder nach den Wünschen des Mieters renoviert werden. Die finale Miete und die Verfügbarkeit hängen somit von den Ausstattungswünschen des Mieters und dem damit verbundenen Renovierungsaufwand ab.

Die Maklerprovision beträgt auf die Netto-Gesamtmiete inkl. Stellplätze: 1,5 Netto-Kalmmieten zzgl. gesetzl. MwSt.

## AUSSTATTUNG

Die Gewerbefläche ist derzeit komplett entkernt. Die Gestaltung soll in Absprache mit dem neuen Mieter vorgenommen werden, um Wünsche und Bedarf berücksichtigen zu können.

## ANSPRECHPARTNER

### VON POLL IMMOBILIEN

#### Shop Rosenheim

Herzog-Otto-Straße 2

83022 Rosenheim

Telefon: +49 (0)8031 - 90 10 88 0

Fax: +49 (0)8031 - 90 10 88 11

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH