

## Landshut

# Modern and versatile commercial unit in a prime location in the Landshut West industrial park

Property ID: 25085001-1

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



RENT PRICE: 0 EUR • ROOMS: 5

**Property ID: 25085001-1 - 84034 Landshut**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 25085001-1 - 84034 Landshut**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>25085001-1</b>	<b>Rent price</b>	<b>On request</b>
<b>Floor</b>	<b>2</b>	<b>Office/Professional practice</b>	<b>Office space</b>
<b>Rooms</b>	<b>5</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Like new</b>
<b>Year of construction</b>	<b>2022</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Type of parking</b>	<b>9 x Outdoor parking space, 50 EUR (Rent)</b>	<b>Commercial space</b>	<b>ca. 216 m<sup>2</sup></b>

Property ID: 25085001-1 - 84034 Landshut

## Energy Data

Energy Source	Light natural gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	19.06.2033	Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 25085001-1 - 84034 Landshut

## The property



Property ID: 25085001-1 - 84034 Landshut

## The property



Property ID: 25085001-1 - 84034 Landshut

## The property



Property ID: 25085001-1 - 84034 Landshut

## The property



Property ID: 25085001-1 - 84034 Landshut

## The property



Property ID: 25085001-1 - 84034 Landshut

## The property



Property ID: 25085001-1 - 84034 Landshut

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a laptop and a smartphone displaying the Von Poll Immobilien website interface. A larger smartphone in the foreground shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. Below the logo, the text 'Finden Sie Ihre Immobilie.' is written in white, with 'Ihre' in italics. Underneath, it says 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' At the bottom right, the website URL 'www.von-poll.com' is provided.

Property ID: 25085001-1 - 84034 Landshut

## The property

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**  
NIGHT EXPRESS  
REISEN  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
Empfohlen von  
Von Poll Immobilien

**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
Digitale Kompetenz  
03025  
Hilfsmittel für den Alltag

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALES  
ARBEITGEBER  
2025  
Von Poll Immobilien

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

Property ID: 25085001-1 - 84034 Landshut

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25085001-1 - 84034 Landshut**

## **A first impression**

**This high-quality office unit spans the second floor and offers approximately 216 m<sup>2</sup> of space suitable for use as offices or meeting rooms. The unit boasts premium features that create an efficient and pleasant working environment. The generous ceiling height is 3.00 m, and approximately 2.60 m in certain areas, such as the restrooms. Triple-glazed windows with integrated blinds ensure comfortable light regulation and high energy efficiency. White CPL interior doors and elegant glass doors integrated into the glass walls accentuate the modern and light-filled design of the space. Parking spaces are available for rent at €50 per month. Experience this prestigious office space for yourself and schedule a viewing appointment. We look forward to your inquiry!**

**Property ID: 25085001-1 - 84034 Landshut**

## **Details of amenities**

**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.**

**Property ID: 25085001-1 - 84034 Landshut**

## All about the location

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.

**Property ID: 25085001-1 - 84034 Landshut**

## Other information

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.

**Property ID: 25085001-1 - 84034 Landshut**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Patryk Kelm**

---

**Freyung 602, 84028 Landshut**  
**Tel.: +49 871 - 96 59 98 0**  
**E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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