

Polling

# Ökologisch. Inspirierend. Einzigartig. Büroetage mit Loftambiente und herrlicher Aussicht in Polling

*Property ID: 26338032-1*



**RENT PRICE: 1.450 EUR • ROOMS: 3**

**Property ID: 26338032-1 - 84570 Polling**

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

**Property ID: 26338032-1 - 84570 Polling**

## At a glance

Property ID	<b>26338032-1</b>	Rent price	<b>1.450 EUR</b>
Floor	<b>1</b>	Additional costs	<b>250 EUR</b>
Rooms	<b>3</b>	Office/Professional practice	<b>Office space</b>
Year of construction	<b>1920</b>	Total Space	<b>ca. 118 m<sup>2</sup></b>
		Modernisation / Refurbishment	<b>2022</b>
		Condition of property	<b>Like new</b>
		Office space	<b>ca. 105 m<sup>2</sup></b>

Property ID: 26338032-1 - 84570 Polling

## Energy Data

Energy Source	Air-to-water heat pump	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	08.07.2036	Final energy consumption	18.26 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	A+
		Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 26338032-1 - 84570 Polling

## The property



Property ID: 26338032-1 - 84570 Polling

## The property



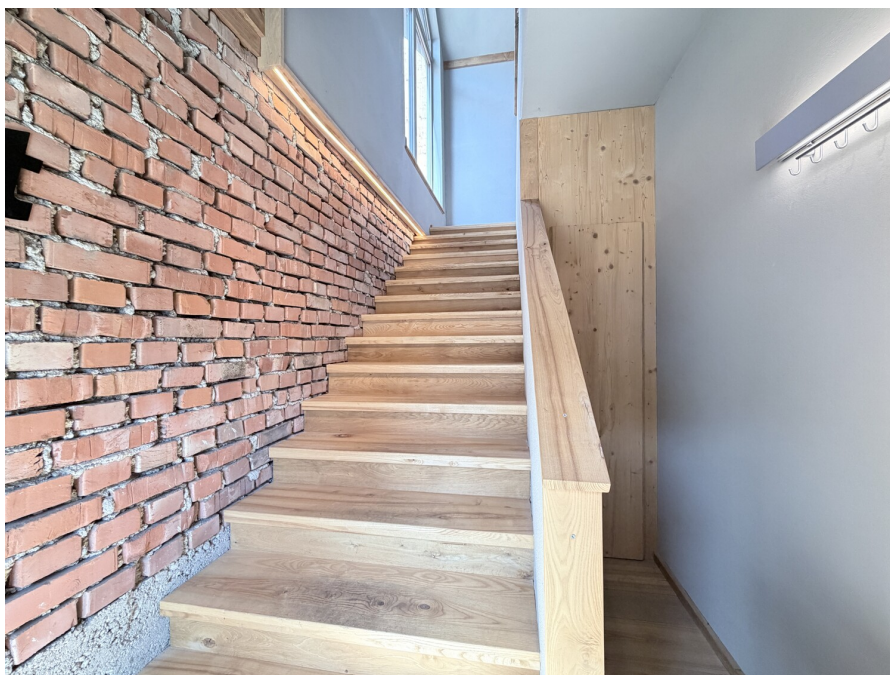
Property ID: 26338032-1 - 84570 Polling

## The property



Property ID: 26338032-1 - 84570 Polling

## The property



Property ID: 26338032-1 - 84570 Polling

## The property



Property ID: 26338032-1 - 84570 Polling

## The property



Property ID: 26338032-1 - 84570 Polling

## The property



Property ID: 26338032-1 - 84570 Polling

## 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: 26338032-1 - 84570 Polling**

## **A first impression**

**Ökologisch. Inspirierend. Einzigartig. Büroetage mit Loftambiente und herrlicher Aussicht in Polling**

**Inmitten der idyllischen Landschaft von Polling, eingebettet in das besondere Ambiente einer liebevoll umgestalteten ehemaligen Hofstelle, erwartet Sie eine außergewöhnliche gesamte Büroetage mit viel Raum für Ideen, Kreativität und individuelle Entfaltung.**

**Diese besonderen Büroräume vereinen nachhaltiges Bauen, inspirierende Architektur und naturnahes Arbeiten auf einzigartige Weise. Im Zuge der umfassenden Sanierung wurden die Räumlichkeiten technisch auf den neuesten Stand gebracht. Dabei wurde konsequent auf natürliche Materialien gesetzt: Lehmputz und Hanfdämmung sorgen für ein außergewöhnlich angenehmes und gesundes Raumklima. Die ökologischen Baustoffe regulieren Feuchtigkeit und Temperatur auf natürliche Weise und schaffen eine Arbeitsumgebung, in der Wohlbefinden, Konzentration und Produktivität gleichermaßen gefördert werden. Ergänzt wird dieses nachhaltige Gesamtkonzept durch eine moderne Wärmepumpe sowie eine komfortable Fußbodenheizung.**

**Die im ersten Obergeschoss gelegene Einheit begeistert bereits beim Betreten: Über eine charmante Holzterrasse gelangen Sie direkt in ein großzügiges Atelier, das durch seine beeindruckenden Raumhöhen und die sichtbare Verarbeitung von Holz eine warme, inspirierende Atmosphäre schafft. Die Kombination aus natürlichen Materialien, Licht und Weite verleiht den Räumen einen unverwechselbaren Charakter und macht sie zu einem besonderen Ort für kreatives und produktives Arbeiten.**

**Ein weiteres Highlight ist die direkt an das Atelier angrenzende, großzügige Dachterrasse. Hier eröffnet sich ein wunderbarer Platz für entspannte Pausen, kreative Gespräche oder den Arbeitsalltag unter freiem Himmel – mit Blick ins Grüne und umgeben von der Ruhe der Natur.**

**Vom Atelier aus führt ein Flur zu zwei weiteren Büroräumen. Der kleinere Raum verfügt über eine charmante Galerieebene, die über eine Treppe erreichbar ist und zusätzlichen Raum für konzentriertes Arbeiten oder individuelle Nutzung bietet. Der größere Büroraum überzeugt durch mehrere Fenster und einen herrlichen Fernblick über die umliegende Landschaft, der ein Gefühl von Freiheit und Weite vermittelt.**

**Ein modernes Duschbad mit bodengleicher Dusche ergänzt die Räumlichkeiten und sorgt**

**für zusätzlichen Komfort.**

**Auf rund 118,37 m<sup>2</sup> entsteht ein Arbeitsumfeld, das Funktionalität, Nachhaltigkeit und außergewöhnliches Ambiente harmonisch vereint. Ob Atelier, Kreativbüro, Planungsbüro, Agentur oder Praxis – hier finden Sie einen Ort mit besonderer Ausstrahlung und ausreichend Platz, um Ideen Wirklichkeit werden zu lassen.**

**Ein Refugium für alle, die inspirierende Räume, natürliche Materialien und die besondere Verbindung von Arbeiten, Wohlbefinden und Nachhaltigkeit schätzen.**

**Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, bitten wir Sie im ersten Schritt um eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten und Firmenname.**

**Vielen Dank und wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**Hier geht es zur virtuellen Besichtigungstour (360° Rundgang in der Immobilie):**

**<https://tour.ogulo.com/Zg8T>**

**Property ID: 26338032-1 - 84570 Polling**

## All about the location

Die Gemeinde Polling im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn zählt rund 3.400 Einwohner und besticht durch ihre naturnahe Lage in einer ruhigen, abwechslungsreichen Kulturlandschaft. Sanft ansteigende Wiesen, Felder und lichte Baumgruppen verleihen dem Ort eine ländlich geprägte Atmosphäre, geprägt von Beschaulichkeit und Bodenständigkeit.

Trotz der Ruhe ist Polling verkehrsgünstig eingebettet: Die Kreisstadt Mühldorf am Inn erreicht man in wenigen Minuten, mit einem regionalen Angebot an Geschäften, Versorgungseinrichtungen und Handwerksbetrieben. Auch Altötting und Burghausen liegen in angenehmer Nachbarschaft und bereichern das Umfeld durch historische Zentren, kulturelle Angebote und regionale Einrichtungen. Über Straßen und Wege sind diese Orte sowie weiter entfernte Regionen bequem erreichbar.

Das Ortsbild zeichnet sich durch gewachsene Strukturen aus: traditionelle Bauernhöfe, gepflegte Wohnhäuser und offene Blickachsen zur Landschaft verleihen Polling eine starke regionale Identität. Das Miteinander in den Nachbardörfern und Weiler wird durch Vereine, kirchliche Feste und gemeinsame Traditionen lebendig gehalten.

Die Umgebung bietet hohe Freizeitqualität: Spaziergänge und Badespaß am Flossinger See, Wanderungen entlang von Hirschbach und Grünbach oder auf dem Naturerlebnisweg „Innaue“ am Inn prägen das Freizeitangebot. Kultur- und Sportangebote wie das Theater im „Prombs-Stadl“, Vereine, Gasthäuser und das Hotel „Ehringer Hof“ runden das Angebot ab. Wellnessmöglichkeiten, etwa die Kristall-Salzgrotte, laden zur Entspannung ein.

Polling verfügt über eine Grundschule und einen Kindergarten. Die zentrale Lage zwischen Mühldorf und dem Chemiedreieck macht den Ort für Pendler und Familien attraktiv, mit flexibler Anbindung an München, Landshut und Rosenheim. Wirtschaftlich bietet die Region gut erschlossene Flächen, aktive Förderung und Ansiedlungsmöglichkeiten.

Polling vereint ländliche Harmonie, gelebte Gemeinschaft und attraktive Freizeit- und Wirtschaftsangebote – ein Ort, an dem Ruhe, Authentizität und Lebensqualität spürbar sind.

**Property ID: 26338032-1 - 84570 Polling**

## **Other information**

**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: 26338032-1 - 84570 Polling**

## Contact partner

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

**Dany-Alexander Kessler**

---

**Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn**

**Tel.: +49 8631 - 99 00 290**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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