

## Landshut

# Modern és sokoldalú kereskedelmi egység kiváló helyen, a Landshut West ipari parkban

VP azonosító: 25085001

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

BÉRLETI DÍJ: 0 EUR

VP azonosító: 25085001 - 84034 Landshut

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25085001 - 84034 Landshut

## Áttekintés

|                          |                                                 |                         |              |
|--------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------|--------------|
| VP azonosító             | 25085001                                        | Bérelti díj             | Érdeklődésre |
| Emelet                   | 2                                               | Iroda/rendel?           | Irodafelület |
| Építés éve               | 2022                                            | Az ingatlan állapota    | Újszeru      |
| Parkolási<br>lehetőségek | 9 x Felszíni<br>parkolóhely, 50 EUR<br>(Bérlés) | Kivitelezési<br>módszer | Szilárd      |

VP azonosító: 25085001 - 84034 Landshut

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                |                |                                          |                         |
|------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------|-------------------------|
| Energiaforrás                                  | Könnyű földgáz | Energiatanúsítvány                       | Energetikai tanúsítvány |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára | 19.06.2033     | Építési év az energiatanúsítvány szerint | 2023                    |

VP azonosító: 25085001 - 84034 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085001 - 84034 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085001 - 84034 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085001 - 84034 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085001 - 84034 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085001 - 84034 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085001 - 84034 Landshut

## Az ingatlan



A desktop monitor, a smartphone, and a tablet are shown displaying the Von Poll Immobilien website. The desktop screen shows a search results page with a map and property details. The smartphone and tablet show the mobile version of the site, with a focus on the search functionality.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 25085001 - 84034 Landshut

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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.



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

VP azonosító: 25085001 - 84034 Landshut

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25085001 - 84034 Landshut

## Az első benyomás

Ez a kiváló minőségű irodaegység egy jól karbantartott épület második és harmadik emeletét foglalja el, összesen körülbelül 627 m<sup>2</sup> rugalmasan alakítható területet kínálva. A harmadik emelet körülbelül 410 m<sup>2</sup>-es, és 10 irodával, valamint 2 tárgyalóval rendelkezik, amelyek külön-külön is használhatók. Különös vonzeró a vonzó tetoterasz, amely ideális pihenőhelyként vagy kisebb céges rendezvények lebonyolítására. A második emelet további 216 m<sup>2</sup>-es területet kínál, amely külön-külön is használható, vagy további iroda- vagy tárgyalóteremként integrálható. Ez a rugalmasság ideálissá teszi a terület növekvő vállalatok vagy különálló csapatok számára. Az irodaegység kiváló minőségű berendezési tárgyakkal és berendezésekkel büszkélkedhet, hatékony és kellemes munkakörnyezetet teremtve. A belmagasság nagy, 3,00 m, bizonyos területeken, például a mosdókban pedig körülbelül 2,60 m. A külső rolóval ellátott háromrétegű üvegezésű ablakok kényelmes fényszabályozást és magas energiahatékonyságot biztosítanak. A fehér CPL belső ajtók és az üvegfalakban található elegáns üvegajtók kiemelik a helyiségek modern és világos kialakítását. Parkolóhelyek bérelhetők havi 50 euróért. Nézze meg személyesen, mit kínál ez a tekintélyes irodaterület, és egyeztessen időpontot megtekintésre. Várjuk megkeresését!

VP azonosító: 25085001 - 84034 Landshut

## Részletes felszereltség

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.

**VP azonosító: 25085001 - 84034 Landshut**

## Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25085001 - 84034 Landshut

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25085001 - 84034 Landshut

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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