

# Exposé

## Bürofläche in Landshut

### Moderne Büroräume - flexibles Raumkonzept - ausgezeichnete Energieeffizienz



Objekt-Nr. OM-332522

#### Bürofläche

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:  
Karsten Sehlhoff

Schönaustraße 36  
84036 Landshut  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2011	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Büro- /Praxisfläche	239,00 m²
Summe Nebenkosten	358 €	Gesamtfläche	239,00 m²
Mietsicherheit	10.000 €	Stellplätze	6
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die modernen Büroflächen bieten eine perfekte Kombination aus offenen Arbeitsbereichen und abgeschlossenen Büros, die sowohl Kreativität als auch Konzentration fördern. Flexible Nutzung des open space auch als Tagungsraum möglich. Eine vorhandene Großleinwand mit Beamer eignet sich hervorragend für Vorträge oder Schulungen. Ein Meetingpoint und eine Teeküche ergänzen diese attraktive Arbeitswelt.

Das Gebäude verfügt über einen Aufzug und ist barrierefrei erbaut.

## Ausstattung

Mit dem Fahrrad zum Büro? Die sanitären Anlagen sind sowohl für Damen als auch für Herren mit getrennten Duschen ausgestattet.

CAT6-Verkabelung vorhanden

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Dem Eigentümer liegt im Sinne der Nachhaltigkeit für diese Immobilie eine Energieeffizienz-Studie nach ESG-Scoring sowie Gebäudezertifizierungen, BREEAM und EU-Taxonomie vor.

Die Immobilie kann möbliert oder geräumt angemietet werden.

## Lage

Landshut ist ein zukunftsorientierter Wirtschaftsstandort nordöstlich von München. Das Büro befindet sich in der Nähe von ÖPNV-Anschlussstellen, der Anbindung an A92 sowie B 299 und B15 neu. Der Flughafen München ist ca. 30 Minuten entfernt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	20,00 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	33,00 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



Lounge



# Exposé - Galerie



Meeting-Point mit Küche



Besprechungsraum



# Exposé - Galerie



Mittelzone / Arbeitsplätze



Büroräume ohne Möbel

# Exposé - Galerie



Sanitär Herren



Sanitär Duschen

IMMOBILIE Schönaustraße 36 in 84036 Landshut // E-ANALYSE

## IST-Analyse

 Schönaustraße 36,  
84036 Landshut

 2009

 2.281 m<sup>2</sup> NGF

 1

 A

 Wesentlicher  
Energieträger:  
Erdgas

  
ENDENERGIEVERBRAUCH\*  
(Wärme):  
**42 kWh/m<sup>2</sup>**

  
CO<sub>2</sub>-AUSSTOSS\*  
(Wärme & Strom):  
**20,1 t CO<sub>2</sub>/Jahr**  
(= 8,8 kg/m<sup>2</sup>)

  
ENERGIEKOSTEN\*:  
**0,52 €/m<sup>2</sup>**

  
STRANDING-ZEITPUNKT\*:  
**2038 /1,5 Grad**

  
CO<sub>2</sub>-ABGABE:  
**452 €/Jahr**

\* Berechnet in Bezug auf Nettogrundfläche

 GreenLion

Energiekosten NGF 2022



[illegible]

Seite 7/8

# Exposé - Grundrisse



### Grundriss der Mietfläche

[illegible]