

# REPRÄSENTATIVE BÜRO-/ PRAXISFLÄCHE IN BESTER LAGE VON BAD AIBLING!

Objekt: Bad Aibling • Marienplatz 9 • 83043 Bad Aibling  
390.000,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr	Bad Aibling
Fahrstuhl	Personenaufzug
Anzahl Zimmer	4
Bürofläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Straße	Marienplatz
Hausnummer	9
PLZ	83043
Ort	Bad Aibling
Etage	1
Kaufpreis	390.000,00 €
Objektart	Büro/Praxen
Objektyp	Bürofläche
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung
Vermietet	Ja
Gewerbliche Nutzung	Ja
Hausgeld	276,00 € mtl.
Baujahr	1998
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht



## Objektbeschreibung

Diese repräsentative Büro-/ Praxisimmobilie befindet sich in bester, zentraler Lage der Stadt Bad Aibling und verteilt sich auf ca. 110 m<sup>2</sup> in einem herrschaftlichen Altbau. Ein großzügiger Grundriss und ein unverwechselbares Flair prägen diese besondere Immobilie.

Die angebotene Büro-/ Praxisimmobilie mit 4 hellen Räumen, einem offenen Empfangsbereich, Archiv- und Serverraum, Teeküche sowie zwei Toiletten, liegt im 1. OG des Bad Aiblinger Geschäftshauses und ist sowohl über das Treppenhaus, als auch über den Personenaufzug erreichbar. In der Fläche befindet sich aktuell eine renommierte Anwaltskanzlei und im Haus verteilen sich weitere Büros und Geschäfte aus dem medizinischen Bereich.

## Ausstattungsbeschreibung

Die Bürofläche ist aktuell an eine Anwaltskanzlei vermietet. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate, auch als Anlage eignet sich die Immobilie ideal.

Die aktuelle Kaltmiete beträgt: 950,00 € zzgl. 230,00 € NK. Ab 01.01.2025 steht die jährlich vertraglich vereinbarte Mietanpassung an, hierdurch ergibt sich eine Mietrendite von 3 %!!!

Eine baurechtliche Nutzungsänderung in Wohnen kann beantragen und geprüft werden.

## Ausstattungsmerkmale

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, organisieren wir gerne schnellstmöglich eine Objektbesichtigung für Sie.

Für nähere Auskünfte zum Objekt stehen wir Ihnen sehr gern zur Verfügung.

Die Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Sämtliche Bilder und graphische Darstellungen in diesem Exposé sind Eigentum der Fa. Immo-Mac oder des Eigentümers und dürfen nicht durch bzw. an Dritte verwendet oder weitergegeben werden. Maße sind am Objekt zu nehmen. Zwischenverkauf und Irrtum bleiben vorbehalten.



## Lage

Das Stadtbild Bad Aiblings ist malerisch und traditionell, durchzogen vom Flüsschen Glonn bietet es viele schöne Ansichten und Plätze.

Bad Aibling liegt in der Mitte des Dreiecks München-Salzburg-Innsbruck mit den nahegelegenen Autobahnanbindungen A8 München-Salzburg und A93 Rosenheim-Innsbruck. Ebenfalls verläuft die Bahnstrecke München-Salzburg durch die Stadt.

Hier sitzen mehrere international agierende und namhafte Firmen. Die Infrastruktur der Stadt sehr gut ausgebaut und verfügt über eine Vielzahl von Lebensmittelfilialisten, individuellen Einzelhändlern, Restaurants und Hotels.

Egal zu welcher Jahreszeit ist ein reichhaltiges Angebot an Aktivitäten bereits am Ort oder wenigstens in 20 Minuten mit Auto/Bus/Bahn erreichbar. Rosenheim wird auch Einkaufsstadt Rosenheim genannt, der Ludwigsplatz wurde neu renoviert und sämtliche Lokale bieten Ihre Dienstleistungen an. Skilifte, Golfplätze, Tennisplätze, Sommerrodelbahn, Seen, Fahrradwege, Wanderwege, Berge, Volksfeste, kulturelle Veranstaltungen, Kino u.v.m. befinden sich praktisch um das Objekt herum.





Balkon Büro 1.OG



Herrschaftlicher Altbau





Büro 1



Büro 1



Empfang/ Entrée

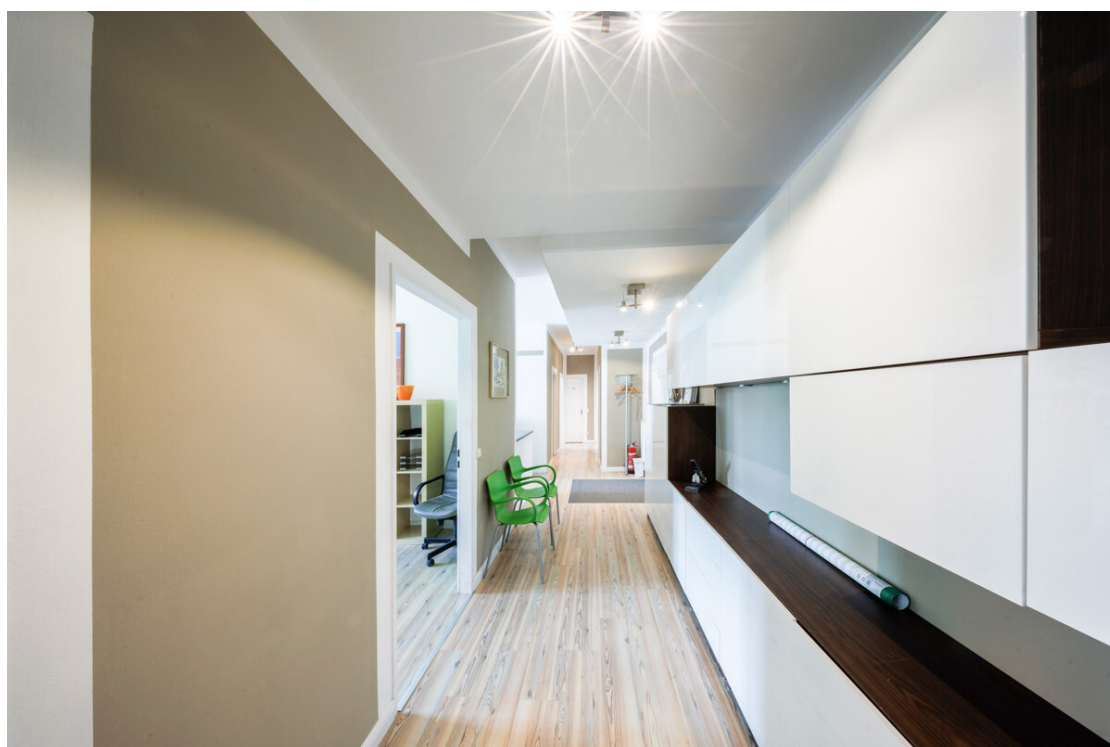


Empfang/ Entrée





Empfang/ Entrée



Empfang/ Entrée\_2





Empfang/ Entrée



Balkon mit Traumausblick



alkon mit Traumausblick



Büro 2





Büro 2



Büro 3





Büro 4



Büro 4



Teeküche



Marienplatz/Ausblick





Marienplatz/Ausblick



Empfang/ Entrée



## Grundriss



Grundriss



## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Rossella Ciccarese

Hofmarkweg 4  
82008 Unterhaching

Fax: +49 8997 8931 34  
Mobil: 00491733626890

E-Mail: [info@immo-mac.de](mailto:info@immo-mac.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.