

# BUSINESS PARK INGOLSTÄDTER STRASSE

---

[WWW.BINAKAJ-WOHNBAU.DE](http://WWW.BINAKAJ-WOHNBAU.DE)

# ING OL STÄD TER STR.

# 4

## INHALT

### INGOLSTÄDTER STR. – DAS VORHABEN

Gutes Klima .....	4 - 5
Auf einen Blick.....	6 - 7

### STANDPUNKT LANDSHUT

Ihr Business in Landshut.....	8 - 9
Perfekt gelegen.....	10 - 11

### GRUNDRISSSE

0. Erdgeschoss .....	12 - 19
1. Obergeschoss.....	20 - 29
2. Obergeschoss .....	30 - 39
3. Obergeschoss.....	40 - 49

ANGEBOTSVORBEHALT.....	51
------------------------	----





MODERNSTE  
ARCHITEKTUR



HOCHWERTIGE  
AUSSTATTUNG



BARRIERE-  
FREIER BAU



HEIZUNG UND  
KÜHLUNG ÜBER  
DECKENSEGEL



ZENTRALE  
LAGE



## GUTES KLIMA

Tragen Sie zu einer angenehmen Atmosphäre während der Arbeitszeiten und somit auch zur Produktivität Ihrer Mitarbeiter bei.

In best frequentierter Lage entstehen auf über 5.000qm 15 großzügige Gewerbeträume (zwischen 180 und 480 qm) im Norden der niederbayrischen Stadt Landshut. Eine moderne Fassade, markante Architektur, offene Eingangsbereiche sowie weitläufige Fensterflächen prägen dabei den Charakter des kubischen Baus.

Entdecken Sie die moderne Gestaltung von Arbeitsplätzen, eine ruhige Atmosphäre sowie einladende Empfangsbereiche für Ihre Kunden. Ob für großzügige Verkaufsflächen und Lagerräume im

Erdgeschoss oder moderne Workspaces in den Obergeschossen – die durchdachten Raumaufteilungen der Immobilie bieten die perfekte Grundlage für eine individuelle Gestaltung und Nutzung.

Auf Wunsch können die Räume pro Etage auf eine Fläche von bis zu 1312 qm zusammengelegt werden.

Den einzelnen Gewerbeträume werden reservierte Parkplätze zugeteilt. Jede Einheit kann in kurzen Wegen über das Treppenhaus oder barrierefrei über die installierten Aufzüge erreicht werden.



## 0-EG

Im Erdgeschoss der Immobilie befinden sich drei Gewerbeeinheiten, von denen zwei als Verkaufsräume mit zugehörigen Lagerflächen, die dritte als Büroeinheit genutzt werden kann. Eine moderne und gleichzeitig ruhige Gestaltung des Innenhofes sorgt für einen angenehmen Aufenthalt Ihrer Mitarbeiter und Kunden.

## 1-0G

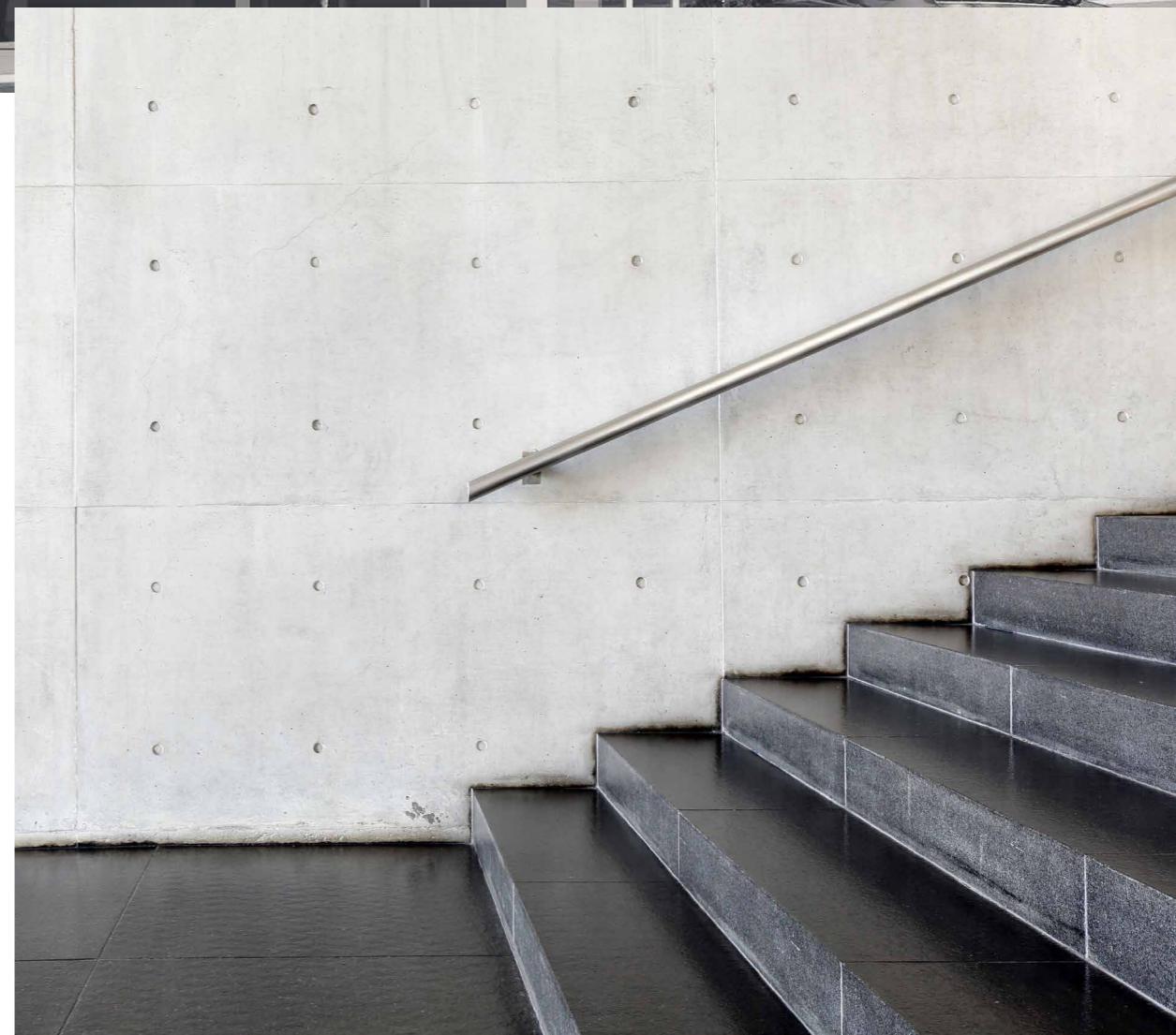
Das 1. Obergeschoss beinhaltet 4 Gewerbeeinheiten sowie angrenzende Treppenhäuser und Aufzüge für den barrierefreien Zugang.

## 2-0G

Moderne Glas-Brücken als Verbindung der einzelnen Einheiten bilden das Highlight der inneren Fassade.

## 3-0G

4 Gewerbeeinheiten sowie angrenzende Treppenhäuser und Aufzüge für den barrierefreien Zugang zum Obergeschoss. 2. Jede Einheit ist mit großen Büroräumen sowie einem einladenden Empfangsbereich ausgestattet. Auch hier zählen moderne Glas-Brücken als Verbindungs-Elemente.





## IHR BUSINESS IN LANDSHUT

Der Wirtschaftsstandort Landshut gilt als leistungsfähiger und zukunftsorientierter Investitionsraum. Eine starke industrielle Basis zählt dabei als Grundlage für Wachstum und Entwicklung.

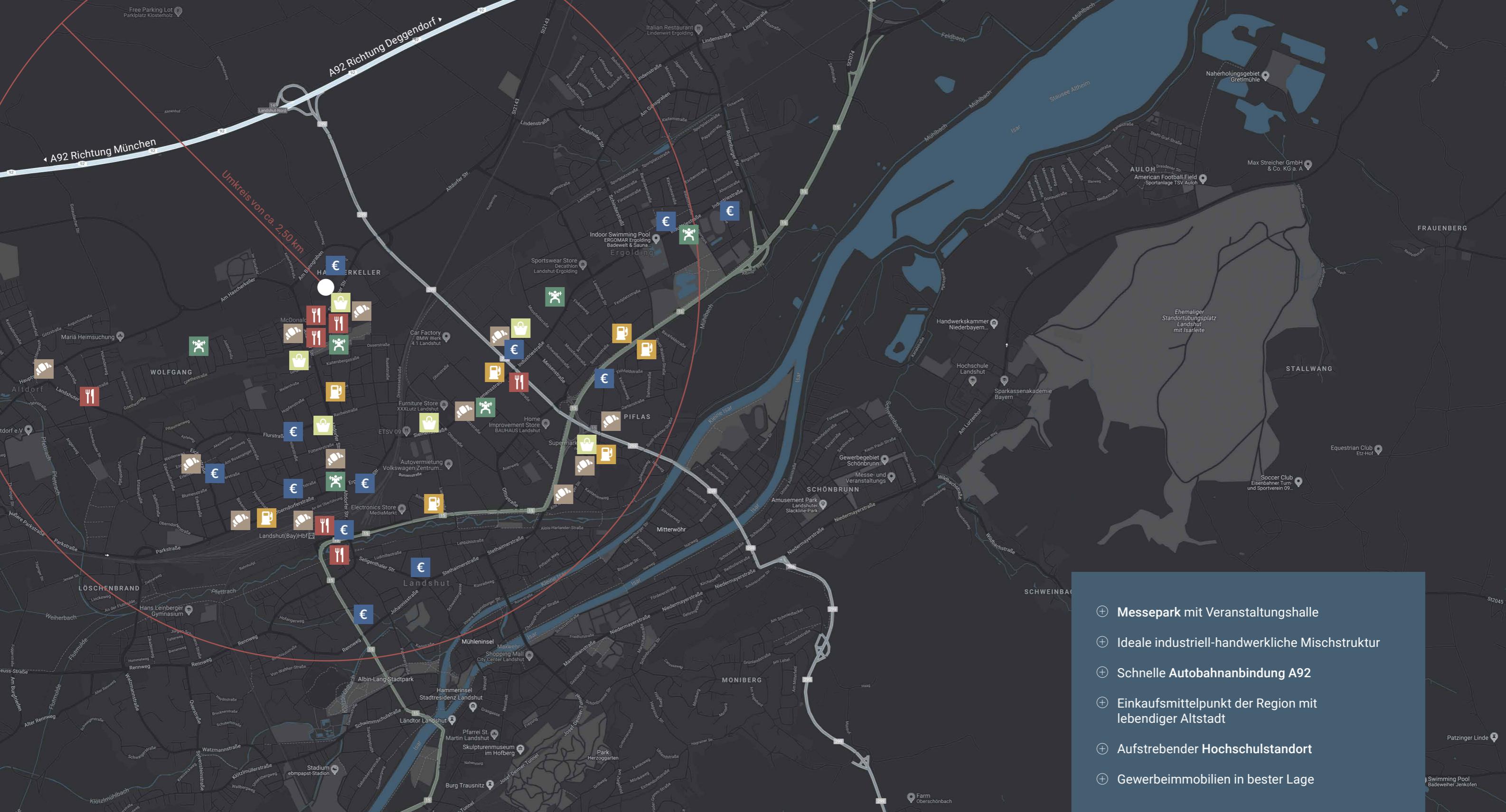
Die ausgewiesenen Gewerbeflächen unserer Immobilie bieten Ihnen also optimale Voraussetzungen für Investitionen verschiedenster Branchen. Mit einer direkten Anbindung an die Autobahn A92 sowie öffentlichen

Verkehrsmitteln wie Bus und Bahn zählt auch die gut ausgebauten Infrastrukturen zu den Stärken des Standortes Landshut. Ziel der Stadt ist es, weitere Arbeitsplätze zu schaffen, um die wirtschaftliche Stärke der Region weiter zu sichern. Auch aufgrund der Nähe zum Einzugsgebiet München sowie dem Flughafen profitiert Landshut täglich von den dortigen Entwicklungen.

- ⊕ SCHNELLE AUTOBAHNAUBINDUNG
- ⊕ HOCHSCHULSTANDORT
- ⊕ ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL
- ⊕ REG. EINKAUFSMITTELPUNKT
- ⊕ HOHES WIRTSCHAFTSWACHSTUM
- ⊕ EINZUGSGEBIET MÜNCHEN

Die Stadt Landshut befindet sich in direkter Nähe zu den umliegenden Städten Regensburg, Ingolstadt und München. Aufgrund der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die nahegelegenen Autobahnen profitieren Unternehmen von einer gut ausgebauten Infrastruktur.





# PERFEKT GELEGEN:

 2,2 km  
Autobahnauffahrt Landshut Nord

 41,9 km  
Flughafen München

 2,0 km  
**Hauptbahnhof Landshut**

 5,8 km  
Stadtzentrum Landshut

74,0 km - ⏲ 58 min  
Landshut - München (A92)

74,4 km - ⏱ 64 min  
Landshut - Ingolstadt

65,0 km - ⏲ 55 min  
Landshut - Regensburg

73,5 km - ⏰ 46 min  
Landshut - Deggendorf (A92)



Fitness

## Einkaufen



## Restaurant



Bank



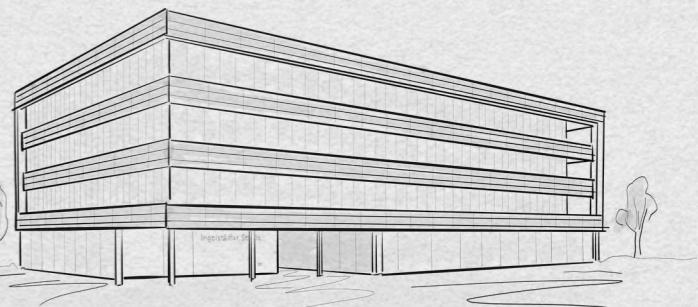
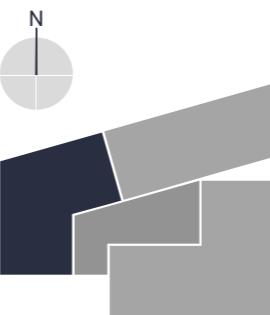
ING  
OL  
STÄD  
TER  
STR.



## GEWERBEFLÄCHE 1

Mit einem großzügigen Verkaufsraum sowie angrenzenden Beratungs- und Bürobereichen bietet die Gewerbefläche 1 den perfekten Ort für die professionelle Präsentation von Waren oder Dienstleistungen.

Zur Einheit zählen außerdem Lagerflächen, eine Teeküche sowie ein moderner Sanitärbereich. Der abgebildete Grundriss zeigt lediglich einen Vorschlag. Alle Räume können nach Wunsch individuell aufgeteilt werden.



## Erdgeschoss

- ▶ VERKAUFSRAUM ..... 182,45 QM
- ▶ LAGER I ..... 52,43 QM
- ▶ TEEKÜCHE ..... 21,01 QM
- ▶ BERATUNG ..... 21,00 QM
- ▶ BÜRO ..... 20,62 QM
- ▶ BÜROFLUR ..... 14,96 QM
- ▶ WC-HERREN ..... 9,04 QM
- ▶ WC-DAMEN ..... 5,88 QM
- ▶ LAGER II ..... 4,93 QM

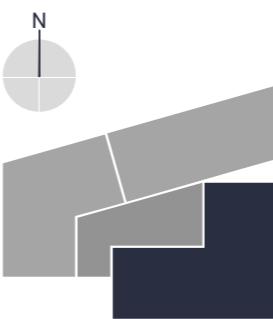
# 332 QM



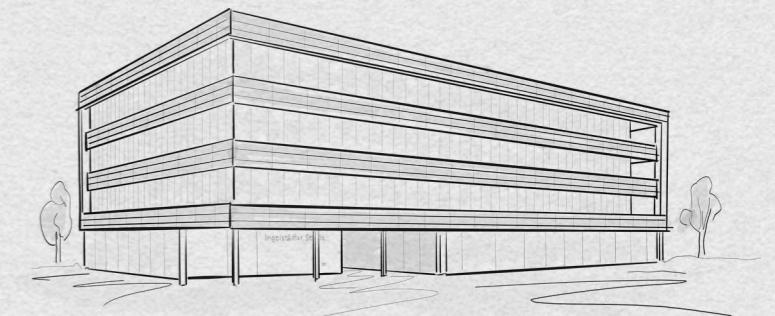
## GEWERBEFLÄCHE 2

Mit einem großzügigen Verkaufsraum sowie zwei großen Lagerräumen bietet die Gewerbefläche 2 den perfekten Ort für die professionelle Präsentation von Waren oder Dienstleistungen. Zur Einheit zählen außerdem

eine Büroeinheit sowie ein moderner Sanitärbereich. Der abgebildete Grundriss zeigt lediglich einen Vorschlag. Alle Räume können nach Wunsch individuell aufgeteilt werden.



**482 QM**



## Erdgeschoss

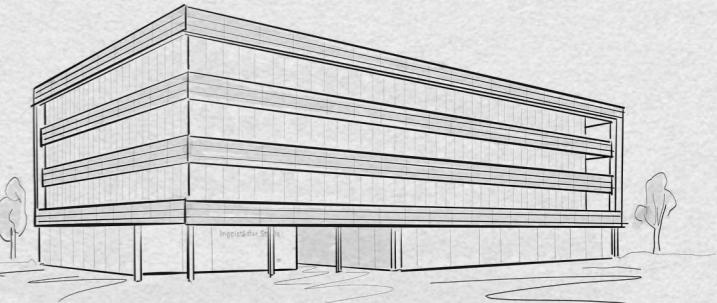
- ▶ VERKAUFSRAUM ..... 285,39 QM
- ▶ LAGER I ..... 94,88 QM
- ▶ LAGER II ..... 73,70 QM
- ▶ BÜRO ..... 17,97 QM
- ▶ WC-VORRAUM ..... 4,74 QM
- ▶ WC-HERREN ..... 2,72 QM
- ▶ WC-DAMEN ..... 2,72 QM



## GEWERBEFLÄCHE 3

Neben einem großen Gemeinschaftsbüro sowie weiteren Büro- und Besprechungsräumen, einer Teeküche und modernen Sanitärbereichen zählt außerdem ein offener

Empfangsbereich zur Gewerbefläche 3. Das angrenzende Treppenhaus mit Aufzug kann direkt über den Büroflur erreicht werden.



## Erdgeschoss

- GEMEINSCHAFTSBÜRO..... 88,62 QM
- BÜROFLUR..... 66,04 QM
- BESPRECHUNG..... 26,33 QM
- BÜRO I..... 21,00 QM
- BÜRO II..... 20,62 QM
- MEDIEN..... 14,98 QM
- EMPFANG..... 13,05 QM
- TEEKÜCHE..... 8,90 QM
- WC-HERREN ..... 8,72 QM
- WC-DAMEN..... 8,72 QM
- ARCHIV..... 8,14 QM

# 285 QM

CD

O

I

F

ING  
OL  
STÄD  
TER  
STR.

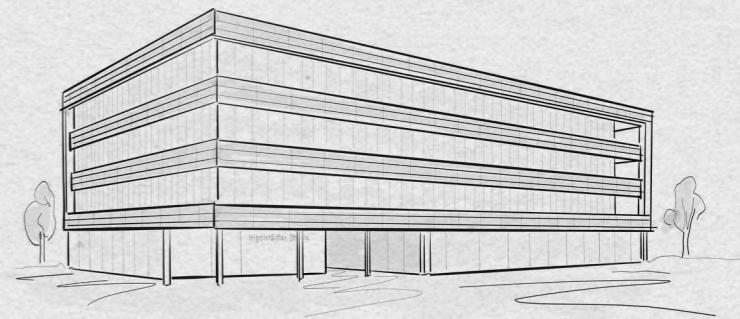
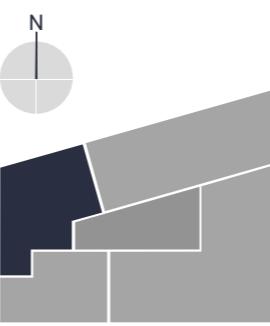




## GEWERBEFLÄCHE 4

Zusätzlich zu den drei großen Gemeinschaftsbüros sowie weiteren Büro- und Besprechungsräumen, einer Teeküche und modernen Sanitärbereichen zählt außerdem

ein offen gestalteter Empfangsbereich zur Gewerbefläche 4. Das angrenzende Treppenhaus mit Aufzug kann direkt über den Büroflur erreicht werden.



## 1. Obergeschoss

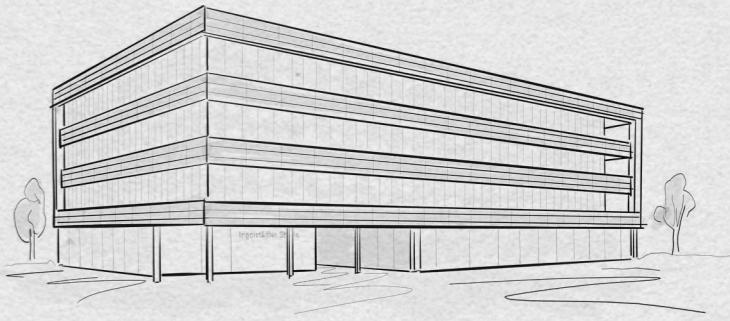
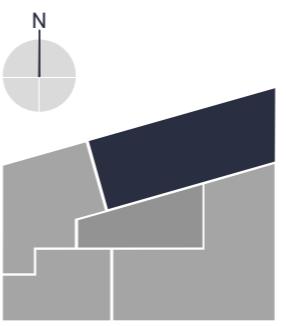
- ▶ GEMEINSCHAFTSBÜRO I..... 52,01 QM
- ▶ GEMEINSCHAFTSBÜRO II..... 29,08 QM
- ▶ GEMEINSCHAFTSBÜRO III..... 29,00 QM
- ▶ BÜROFLUR..... 76,00 QM
- ▶ BESPRECHUNG ..... 38,81 QM
- ▶ BÜRO I..... 21,00 QM
- ▶ BÜRO II..... 20,62 QM
- ▶ EMPFANG..... 20,90 QM
- ▶ ARCHIV..... 14,47 QM
- ▶ TEEKÜCHE..... 9,84 QM
- ▶ WC-DAMEN..... 8,62 QM
- ▶ WC-HERREN..... 8,31 QM

**329 QM**



## GEWERBEFLÄCHE 5

Zusätzlich zu dem großen Gemeinschaftsbüro sowie weiteren Büro- und Besprechungsräumen, einer Teeküche und modernen Sanitärbereichen zählt außerdem ein offen gestalteter Empfangsbereich zur Gewerbefläche 5. Das angrenzende Treppenhaus mit Aufzug kann direkt über den Büroflur erreicht werden.



## 1. Obergeschoss

► GEMEINSCHAFTSBÜRO.....	111,02 QM
► BÜROFLUR.....	69,80 QM
► BESPRECHUNG.....	27,17 QM
► BÜRO I.....	26,33 QM
► BÜRO II.....	21,61 QM
► EMPFANG.....	20,96 QM
► MEDIEN.....	12,47 QM
► WC-DAMEN.....	8,82 QM
► WC-HERREN .....	8,75 QM
► ARCHIV.....	8,75 QM
► TEEKÜCHE.....	6,18 QM

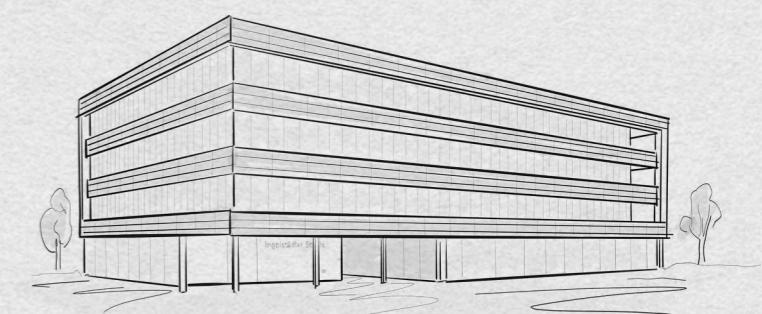
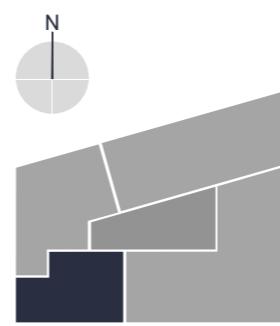
# 322 QM



## GEWERBEFLÄCHE 6

Zusätzlich zu dem großen Gemeinschaftsbüro sowie einem weiteren Büraum, einer Teeküche und modernen Sanitärbereichen zählt außerdem ein offen gestalteter

Empfangsbereich zur Gewerbefläche 6. Das angrenzende Treppenhaus mit Aufzug kann direkt über den Büroflur erreicht werden.



## 1. Obergeschoss

- ▶ GEMEINSCHAFTSBÜRO ..... 60,88 QM
- ▶ BÜROFLUR ..... 67,51 QM
- ▶ BÜRO ..... 30,10 QM
- ▶ EMPFANG ..... 29,79 QM
- ▶ TEEKÜCHE ..... 5,61 QM
- ▶ WC-DAMEN ..... 4,07 QM
- ▶ WC-HERREN ..... 4,07 QM

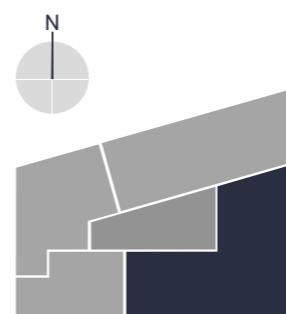
# 202 QM



## GEWERBEFLÄCHE 7

Zusätzlich zu den drei großen Gemeinschaftsbüros sowie weiteren Büro- und Besprechungsräumen, einer Teeküche und modernen Sanitärbereichen zählt außerdem ein offen gestalteter Empfangsbereich zur Gewerbeflä-

che 7. Besonderes Highlight ist die 38 qm große, komplett verglaste Loggia. Das angrenzende Treppenhaus mit Aufzug kann direkt über den Büroflur erreicht werden.



## 1. Obergeschoss

► BÜROFLUR.....	88,70 QM
► GEMEINSCHAFTSBÜRO I.....	54,51 QM
► GEMEINSCHAFTSBÜRO II-IV..	29,67 QM
► LOGGIA.....	37,87 QM
► EMPFANG.....	27,50 QM
► BÜRO I.....	27,20 QM
► BESPRECHUNG I.....	26,66 QM
► BESPRECHUNG II.....	18,85 QM
► BÜRO II.....	17,13 QM
► ARCHIV.....	16,20 QM
► MEDIEN.....	15,74 QM
► TEEKÜCHE.....	11,74 QM
► WC-DAMEN.....	11,16 QM
► WC-HERREN .....	7,86 QM
► WC-FLUR .....	4,95 QM
► PUTZRAUM.....	4,63 QM

# 460 QM

CD



ON

ING  
OL  
STÄD  
TER  
STR.

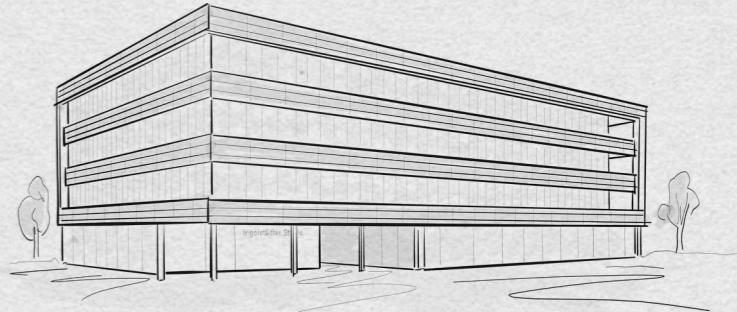
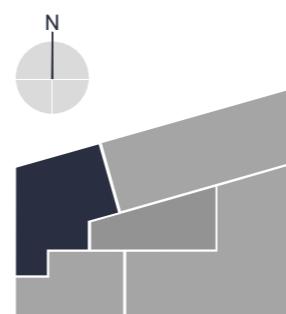




## GEWERBEFLÄCHE 8

Zusätzlich zu den drei großen Gemeinschaftsbüros sowie weiteren Büro- und Besprechungsräumen, einer Teeküche und modernen Sanitärbereichen zählt außerdem

ein offen gestalteter Empfangsbereich zur Gewerbefläche 8. Das angrenzende Treppenhaus mit Aufzug kann direkt über den Büroflur erreicht werden.



## 2. Obergeschoss

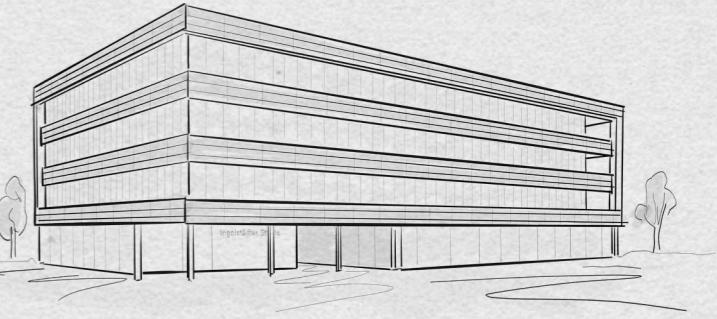
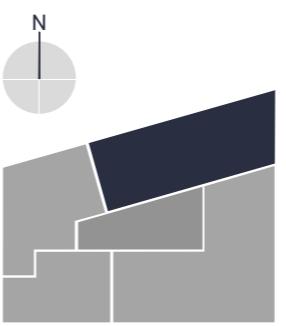
- ▶ GEMEINSCHAFTSBÜRO I..... 52,01 QM
- ▶ GEMEINSCHAFTSBÜRO II..... 29,08 QM
- ▶ GEMEINSCHAFTSBÜRO III..... 29,00 QM
- ▶ BÜROFLUR..... 76,00 QM
- ▶ BESPRECHUNG ..... 38,81 QM
- ▶ BÜRO I..... 21,00 QM
- ▶ BÜRO II..... 20,62 QM
- ▶ EMPFANG..... 20,90 QM
- ▶ ARCHIV..... 14,47 QM
- ▶ TEEKÜCHE..... 9,84 QM
- ▶ WC-DAMEN..... 8,62 QM
- ▶ WC-HERREN..... 8,31 QM

**329 QM**



## GEWERBEFLÄCHE 9

Zusätzlich zu dem großen Gemeinschaftsbüro sowie weiteren Büro- und Besprechungsräumen, einer Teeküche und modernen Sanitärbereichen zählt außerdem ein offen gestalteter Empfangsbereich zur Gewerbefläche 9. Das angrenzende Treppenhaus mit Aufzug kann direkt über den Büroflur erreicht werden.



## 2. Obergeschoss

► GEMEINSCHAFTSBÜRO.....	111,02 QM
► BÜROFLUR.....	69,80 QM
► BESPRECHUNG.....	27,17 QM
► BÜRO I.....	26,33 QM
► BÜRO II.....	21,61 QM
► EMPFANG.....	20,96 QM
► MEDIEN.....	12,47 QM
► WC-DAMEN.....	8,82 QM
► WC-HERREN .....	8,75 QM
► ARCHIV.....	8,75 QM
► TEEKÜCHE.....	6,18 QM

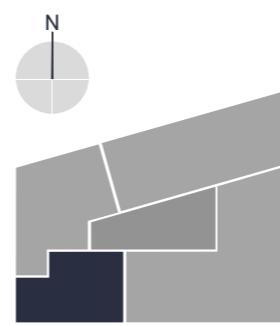
# 322 QM



## GEWERBEFLÄCHE 10

Zusätzlich zu dem großen Gemeinschaftsbüro sowie weiteren Büro- und Besprechungsräumen, einer Teeküche und modernen Sanitärbereichen zählt außerdem ein

offen gestalteter Empfangsbereich zur Gewerbefläche 10. Das angrenzende Treppenhaus mit Aufzug kann direkt über den Büroflur erreicht werden.



## 2. Obergeschoss

- ▶ GEMEINSCHAFTSBÜRO ..... 60,88 QM
- ▶ BÜROFLUR ..... 67,51 QM
- ▶ BÜRO ..... 30,10 QM
- ▶ EMPFANG ..... 29,79 QM
- ▶ TEEKÜCHE ..... 5,61 QM
- ▶ WC-DAMEN ..... 4,07 QM
- ▶ WC-HERREN ..... 4,07 QM

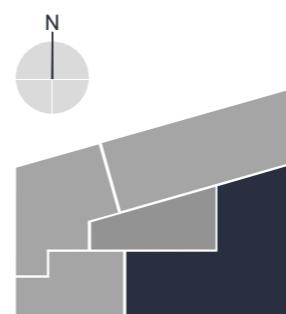
# 202 QM



## GEWERBEFLÄCHE 11

Zusätzlich zu den drei großen Gemeinschaftsbüros sowie weiteren Büro- und Besprechungsräumen, einer Teeküche und modernen Sanitärbereichen zählt außerdem ein offen gestalteter Empfangsbereich zur Gewerbeflä-

che 11. Besonderes Highlight ist die 38 qm große, komplett verglaste Loggia. Das angrenzende Treppenhaus mit Aufzug kann direkt über den Büroflur erreicht werden.



## 2. Obergeschoss

► BÜROFLUR.....	88,70 QM
► GEMEINSCHAFTSBÜRO I.....	54,51 QM
► GEMEINSCHAFTSBÜRO II-IV..	29,67 QM
► LOGGIA.....	37,87 QM
► EMPFANG.....	27,50 QM
► BÜRO I.....	27,20 QM
► BESPRECHUNG I.....	26,66 QM
► BESPRECHUNG II.....	18,85 QM
► BÜRO II.....	17,13 QM
► ARCHIV.....	16,20 QM
► MEDIEN.....	15,74 QM
► TEEKÜCHE.....	11,74 QM
► WC-DAMEN.....	11,16 QM
► WC-HERREN .....	7,86 QM
► WC-FLUR .....	4,95 QM
► PUTZRAUM.....	4,63 QM

# 460 QM

CD  
OO  
I  
MM

ING  
OL  
STÄD  
TER  
STR.

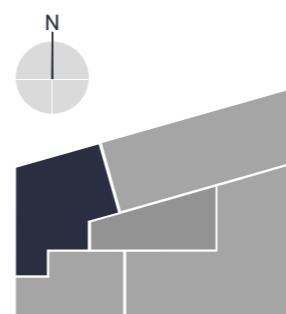




## GEWERBEFLÄCHE 12

Neben den drei großen Gemeinschaftsbüros sowie weiteren Büro- und Besprechungsräumen, einer Teeküche und modernen Sanitärbereichen zählt außerdem ein of-

fen gestalteter Empfangsbereich zur Gewerbefläche 12. Das angrenzende Treppenhaus mit Aufzug kann direkt über den Büroflur erreicht werden.



## 3. Obergeschoss

► GEMEINSCHAFTSBÜRO I.....	52,01 QM
► GEMEINSCHAFTSBÜRO II.....	29,08 QM
► GEMEINSCHAFTSBÜRO III.....	29,00 QM
► BÜROFLUR.....	76,00 QM
► BESPRECHUNG .....	38,81 QM
► BÜRO I.....	21,00 QM
► BÜRO II.....	20,62 QM
► EMPFANG.....	20,90 QM
► ARCHIV.....	14,47 QM
► TEEKÜCHE.....	9,84 QM
► WC-DAMEN.....	8,62 QM
► WC-HERREN.....	8,31 QM

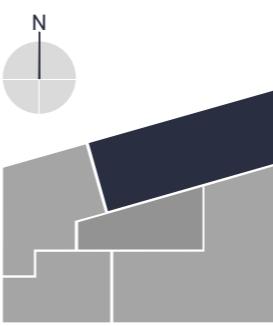
# 329 QM



## GEWERBEFLÄCHE 13

Neben dem großen Gemeinschaftsbüro sowie weiteren Büro- und Besprechungsräumen, einer Teeküche und modernen Sanitärbereichen zählt außerdem ein offen

gestalteter Empfangsbereich zur Gewerbefläche 13. Das angrenzende Treppenhaus mit Aufzug kann direkt über den Büroflur erreicht werden.



## 3. Obergeschoss

- ▶ GEMEINSCHAFTSBÜRO ..... 111,02 QM
- ▶ BÜROFLUR ..... 69,80 QM
- ▶ BESPRECHUNG ..... 27,17 QM
- ▶ BÜRO I ..... 26,33 QM
- ▶ BÜRO II ..... 21,61 QM
- ▶ EMPFANG ..... 20,96 QM
- ▶ MEDIEN ..... 12,47 QM
- ▶ WC-DAMEN ..... 8,82 QM
- ▶ WC-HERREN ..... 8,75 QM
- ▶ ARCHIV ..... 8,75 QM
- ▶ TEEKÜCHE ..... 6,18 QM

**322 QM**



## GEWERBEFLÄCHE 14

Neben dem großen Gemeinschaftsbüro sowie einem weiteren Büraum, einer Teeküche und modernen Sanitärbereichen zählt außerdem ein offen gestalteter Emp-

fangsbereich zur Gewerbefläche 14. Das angrenzende Treppenhaus mit Aufzug kann direkt über den Büroflur erreicht werden.

**3. Obergeschoss**

► GEMEINSCHAFTSBÜRO .....	60,88 QM
► BÜROFLUR.....	67,51 QM
► BÜRO.....	30,10 QM
► EMPFANG.....	29,79 QM
► TEEKÜCHE.....	5,61 QM
► WC-DAMEN.....	4,07 QM
► WC-HERREN .....	4,07 QM

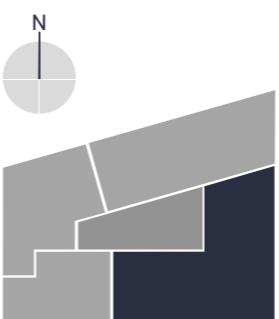
**202 QM**



## GEWERBEFLÄCHE 15

Neben den drei großen Gemeinschaftsbüros sowie weiteren Büro- und Besprechungsräumen, einer Teeküche und modernen Sanitärbereichen zählt außerdem ein offen gestalteter Empfangsbereich zur Gewerbefläche 15.

Besonderes Highlight ist die 38 qm große, komplett verglaste Loggia. Das angrenzende Treppenhaus mit Aufzug kann direkt über den Büroflur erreicht werden.



## 3. Obergeschoss

► BÜROFLUR.....	88,70 QM
► GEMEINSCHAFTSBÜRO I.....	54,51 QM
► GEMEINSCHAFTSBÜRO II-IV..	29,67 QM
► LOGGIA.....	37,87 QM
► EMPFANG.....	27,50 QM
► BÜRO I.....	27,20 QM
► BESPRECHUNG I.....	26,66 QM
► BESPRECHUNG II.....	18,85 QM
► BÜRO II.....	17,13 QM
► ARCHIV.....	16,20 QM
► MEDIEN.....	15,74 QM
► TEEKÜCHE.....	11,74 QM
► WC-DAMEN.....	11,16 QM
► WC-HERREN .....	7,86 QM
► WC-FLUR .....	4,95 QM
► PUTZRAUM.....	4,63 QM

# 460 QM



## **BINAKAJ** IMMOBILIEN UND WOHNBAU

**BINAKAJ GmbH**  
Immobilien und Wohnbau  
Seligenthaler Str. 8  
84034 Landshut

📞 0 871 - 96 59 97 0  
✉️ info@binakaj-wohnbau.de  
[www.binakaj-wohnbau.de](http://www.binakaj-wohnbau.de)

Binakaj Immobilien und Wohnbau gehört zu den erfolgreichsten Anbietern von Immobilien in der Region und ist auf dem regionalen und überregionalen Immobilienmarkt tätig. Unser Hauptgeschäft ist die Planung und Verwirklichung von Häusern, Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie professionelle Vermittlung von privaten wie gewerblichen Kauf- und Mietobjekten.

„Qualität bereichert unseren Ruf und ist immer eine Frage des persönlichen Engagements“.

Die Firma wurde von Asllan BINAKAJ gegründet und hat ihren Firmensitz in Landshut. Wir planen und errichten Wohnanlagen, Wohn- und Geschäftsgebäude sowie Handels- und Dienstleistungsprojekte.

Immobilien sind langlebige Wirtschaftsgüter. Nur wenn sachlich und kompetent Standort, Infrastruktur, Nutzung, Architektur und Bauqualität in Relation zueinander stehen, wird ein optimales Ergebnis erzielt.

Sorgfältig entwickelte Immobilien stehen für einen guten Namen.

### Angebotsvorbehalt:

Die dargestellten Illustrationen, Computergrafiken sowie Mobiliar, Küchen, Ausstattungen und Einrichtungen in den Abbildungen dieses Exposés haben nur beispielhaften Charakter und sind keinerlei Vertragsbestandteil.

Ausschließlich maßgeblich ist die Baubeschreibung und der notarielle Kaufvertrag. Alle Angaben und Zeichnungen in diesem Exposé entsprechen dem Planungsstand Mai 2019.

Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Broschüre wird keine Haftung übernommen.

Exposégestaltung: [www.mediaMEANS.de](http://www.mediaMEANS.de)

