



Attraktive Gewerbeimmobilie  
Ideal für modernes Arbeiten in Schliersee



Objektkennung 7034  
83727 Schliersee

**Immobilien Schliersee Eveline Oetzel e.K.**  
Rathausstr. 12, 83727 Schliersee



## Eckdaten

Baujahr:	1992
Zimmer:	2
Gesamtfläche:	ca. 133,73 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	102,27 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	ca. 31,46 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	Sofort frei
Zustand:	Erstbezug nach Sanierung
Etage:	Erdgeschoss
Räume sind veränderbar:	Ja
Bodenbelag:	Neuer Vinylboden in Holzoptik
Anzahl separater WCs:	1
Barrierefrei:	Ja

Stellplatzanzahl:	4
Stellplatztyp:	Aussenstellplatz
Befeuerung/Energieträger:	Erdgas E
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse:	G
Energiekennwert:	211,4 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Sonstiges:	Klimaanlage
Kaution:	4.950,00 €
Kaltmiete:	1.650,00 €
Nebenkosten:	350,00 €
<b>Mietpreis:</b>	<b>1.650,00 € zzgl. NK u. ggf. MwSt</b>

## Provision

2,38 MM inkl. gesetzlicher MwSt.

## Hinweis

**Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Der Mieter zahlt im Erfolgsfall an die Firma Immobilien Schliersee Eveline Oetzel e.K. eine Provision in Höhe von 2,38 MM inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus der vertraglich festgelegten, monatlichen Kaltmiete. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.**



## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

Wir präsentieren Ihnen eine attraktive Gewerbeimmobilie zur Miete in bester Lage von Schliersee. Die Immobilie verfügt über eine großzügige Bürofläche von ca. 93,44 m<sup>2</sup>, die barrierefrei zugänglich ist und somit ideale Voraussetzungen für ein modernes Arbeitsumfeld schafft.

### Raumaufteilung

- **\*\*Bürofläche\*\*:** ca. 93,44 m<sup>2</sup>
- **\*\*Personalraum/Teeküche\*\*:** ca. 8,83 m<sup>2</sup>
- **\*\*Kellernutzung\*\*:** ca. 32 m<sup>2</sup> (inkl. WC, Lager, Abstellraum und Dusche)

Die Raumaufteilung bietet Ihnen ausgezeichnete Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung, wodurch die Immobilie hervorragend als Shared Office oder Coworking Space geeignet ist.

### Lage

Die Immobilie befindet sich im Erdgeschoss und ist direkt an einer Hauptdurchgangsstraße gelegen, was eine hohe Sichtbarkeit garantiert. Dank der großen Fensterflächen wird die Bürofläche nicht nur hell und freundlich, sondern auch einladend für Kunden und Mitarbeiter.

### Verkehrsanbindung und Parkmöglichkeiten

Die Erreichbarkeit der Immobilie ist sowohl mit der Bahn als auch mit dem Bus optimal, was eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet. Zusätzlich stehen Ihnen zwei Kundenparkplätze direkt vor der Tür sowie zwei Parkplätze für das Personal zur Verfügung.

### Genehmigungsinformationen

Bitte beachten Sie, dass die Nutzung als Gastronomiebetrieb oder Spielhalle nicht genehmigungsfähig ist.

### Fazit

Nutzen Sie die Chance, eine moderne Gewerbefläche in einer dynamischen Umgebung zu mieten. Die Kombination aus hervorragender Lage, flexibel gestaltbaren Büroräumen und modernen Ausstattungselementen macht diese Immobilie zu einem idealen Standort für Ihr Unternehmen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Ausstattung

- Büro
- Steuerberater
- Hausverwaltung
- Coworking Space
- Onlinehandel
- Produktion
- Handwerk
- Lager
- u.v.m.
- Erstbezug nach Sanierung
- Verfügbar ab sofort
- Gute Sichtbarkeit
- Zentralheizung
- Klimaanlage
- 2 Parkplätze für Kunden
- 2 Parkplätze für Personal
- Viele Fenster
- 2 Eingangstüren
- 1 Personalraum/Teeküche
- 1 Toilette und Dusche im UG
- 2 Lagerräume im UG
- KEINE Gastronomie od. Spielhalle genehmigungsfähig

## Lagebeschreibung

Im Voralpenland und mitten im schönen Oberbayern liegt diese malerische Ferienregion, die mit einem besonderen Zauber besticht. Der Schliersee gehört zu den höchst begehrten Wohnlagen südlich von München. Eine idyllische Atmosphäre in herrlicher Natur verleiht dem Gebiet rund um den Schliersee seinen einzigartigen Charakter:

Umgeben von grünen Tälern und bewaldeten Bergen ist Schliersee ein anerkannter Luftkurort und Wintersportplatz. Er befindet sich 784m über dem Meer und hat rund 7000 Einwohner. Schliersee ist ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge und bietet im Sommer und Winter viele Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie weitere touristische Highlights. Ob Lust auf Kultur, Natur und Outdoor-Sport oder Erholung – Die Ferienregion Schliersee lässt keine Wünsche offen.

Geschäfte, Ärzte sowie vielfältige Gastronomie sind im Ortskern vorhanden. Besonders hervorzuheben ist das Kurzentrum "Vitalwelt" mit Hallenbad, exklusiver Sauna- und Wellnesslandschaft, Fitnessstudio, Osteopathie und Gastronomie – direkt am See mit Blick auf die umliegenden Berge.

Die Skigebiete Spitzingsee und Sudelfeld sind in unmittelbarer Nähe, auch Golfplätze sind in Kürze erreichbar. Die Orte Bayrischzell und Spitzingsee sind mit dem Auto in ca. 10 Minuten zu erreichen. Der Tegernsee befindet sich in rund 15km Entfernung.

Mit Bus und Bahn sowie durch die Autobahnzubringer Irschenberg und Weyarn besteht eine gute Verkehrsanbindung zur Landeshauptstadt München (ca. 60 km) oder in Richtung Salzburg.

## Sonstiges

### ANFRAGEN / INFORMATIONEN

Erstanfragen bitte ausschließlich per E-Mail, danke!

Bitte haben Sie Verständnis, dass nur **schriftliche** Anfragen bearbeitet werden. Bei weiteren Fragen und für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Strom und Telekommunikation rechnet der Mieter selbst mit den zuständigen Stellen ab und ist nicht in den Nebenkosten-Vorauszahlungen enthalten.

Alle Angaben nach bestem Wissen.

Dieses Exposé dient lediglich der Vorabinformation und ist kein Vertragsbestandteil. Rechtlich bindend ist ausschließlich die im Mietvertrag enthaltenen Vereinbarungen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Alle Angaben in diesem Exposé stammen von Dritten (Eigentümer, Behörden etc.) und wurden von uns mit der üblichen Sorgfalt geprüft. Eine Garantie für deren Vollständigkeit und Richtigkeit können wir – außer bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit – nicht übernehmen.

Insbesondere haben wir die Wohnflächenangaben nicht durch eine eigene Wohnflächenermittlung überprüft. Für die Richtigkeit der Flächenangaben (z.B. Wohnfläche, Nutzfläche, Grundstücksgröße) wird keine Gewähr übernommen.

Die textlichen Inhalte wurden teilweise durch KI generiert und individuell angepasst.

## **Widerrufsbelehrung zu dem mit uns abgeschlossenen Maklervertrag**

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns  
Immobilien Schliersee Eveline Oetzel e.K.  
Rathausstr. 12  
83727 Schliersee  
Tel.: +49 (0)8026 6374  
E-Mail: [info@immobilien-schliersee.de](mailto:info@immobilien-schliersee.de)

mittels einer eindeutigen Erklärung - z. B. ein mit der Post  
versandter Brief oder E-Mail - über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu  
widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die  
Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir  
von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen  
ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses  
Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel,  
das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde aus-  
drücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte  
berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist  
beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu  
dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags  
unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistung+en im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag  
vorgesehenen Dienstleistungen  
entspricht.

Objektkennung 7034  
83727 Schliersee

Immobilien  
Schliersee  
Eveline Oetzel e.K.



Objektkennung 7034  
83727 Schliersee

Immobilien  
Schliersee  
Eveline Oetzel e.K.



Objektkennung 7034  
83727 Schliersee

Immobilien  
Schliersee  
Eveline Oetzel e.K.



Ansicht\_parken



Ansicht

Ihr Ansprechpartner  
Eveline Oetzel  
Tel.: +49 171 1767986 | [oetzel@immobilien-schliersee.de](mailto:oetzel@immobilien-schliersee.de)

Objektkennung 7034  
83727 Schliersee

Immobilien  
Schliersee  
Eveline Oetzel e.K.



Ansicht\_Fensterfront



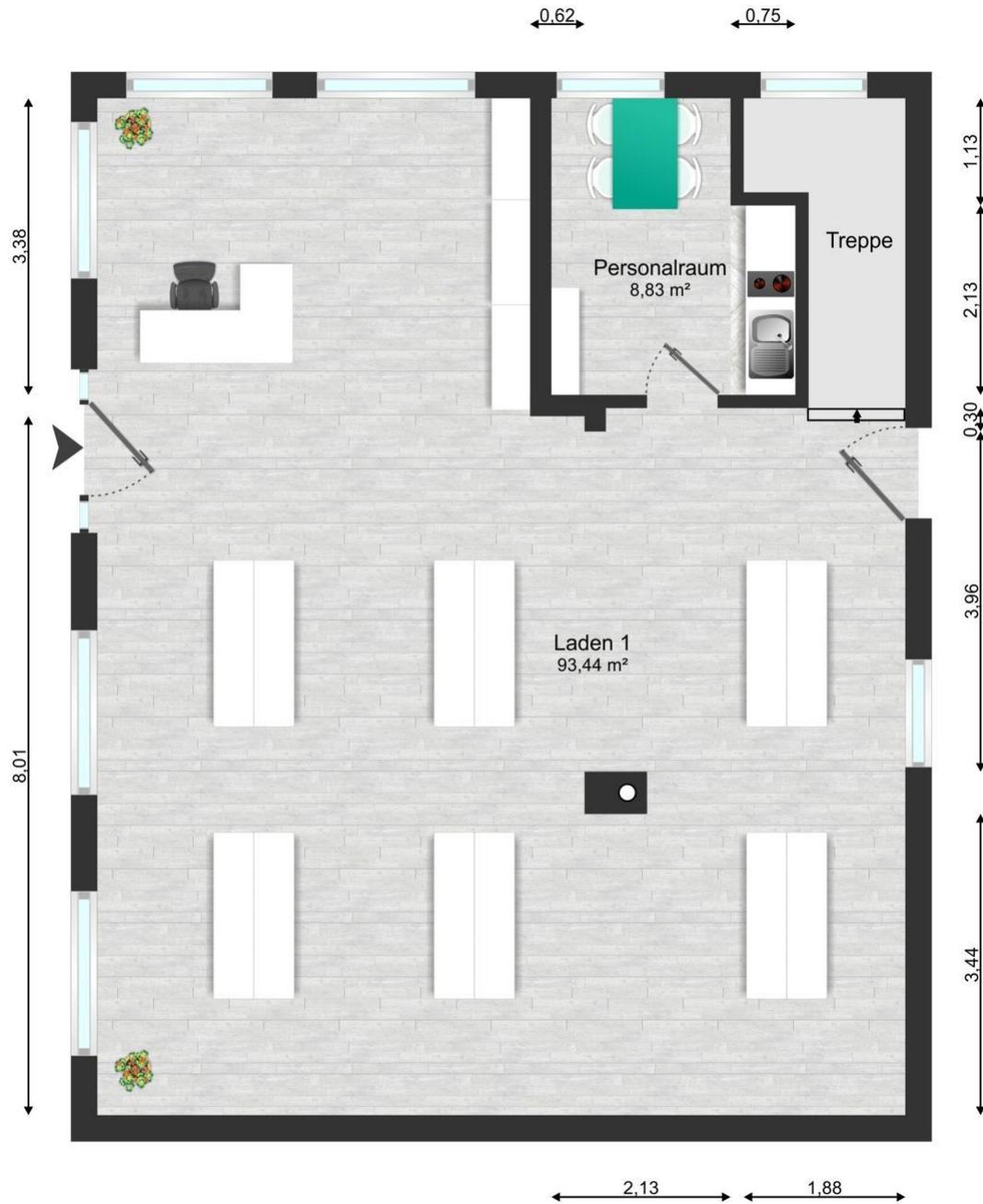
Ansicht\_Eingang1

Objektkennung 7034  
83727 Schliersee

Immobilien  
Schliersee  
Eveline Oetzel e.K.



Ansicht\_Eingang



Grundriss Erdgeschoss

Ihr Ansprechpartner  
Eveline Oetzel  
Tel.: +49 171 1767986 | [oetzel@immobilien-schliersee.de](mailto:oetzel@immobilien-schliersee.de)



Grundriss Keller

Ihr Ansprechpartner  
Eveline Oetzel  
Tel.: +49 171 1767986 | [oetzel@immobilien-schliersee.de](mailto:oetzel@immobilien-schliersee.de)