



Zu vermieten: Büroimmobilie

Reichenbachstraße 3, Ismaning

Exposé, Stand 03/2026

ucinvestalternatives.eu

 **UniCredit**
Invest Alternatives

Disclaimer

Das vorliegende Exposé wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte können wir jedoch keine Gewähr übernehmen. Sämtliche Informationen sind nur für den Empfänger dieses Exposés bestimmt. Es ist dem Empfänger ausdrücklich untersagt, dieses Exposé ohne unsere vorherige schriftliche Zustimmung an Dritte weiterzugeben. Sämtliche Bilder und grafische Darstellungen dürfen nicht ohne vorherige Genehmigung verwendet, vervielfältigt, verändert oder weitergegeben werden. Unser Angebot erfolgt freibleibend und unverbindlich. Änderungen und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Inhalt

OBJEKTÜBERSICHT	5
LAGEBESCHREIBUNG	7
GEBÄUDESTRUKTUR	8
GEBÄUDE- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG	13
PROVISION	15
ANSPRECHPARTNER	16



Objektübersicht

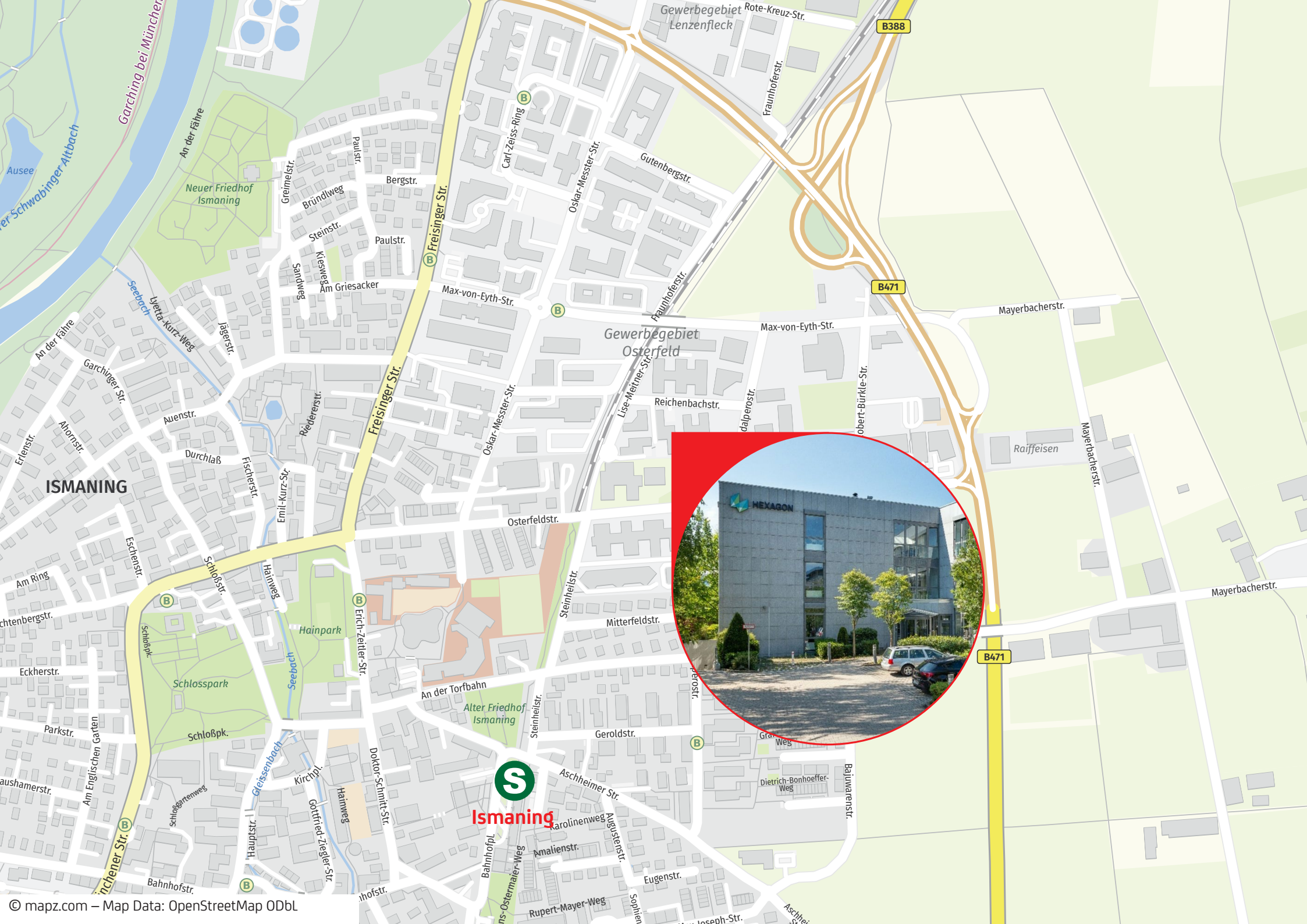
Gebäude- und Ausstattungsinformationen	
Baujahr	2001
Klimatechnik	Teilweise
Lichte Raumhöhe	Rd. 2,75 bis 3,40 m
Sonstiges	Die großen Glasflächen sowie die lichte Raumhöhe bieten ein angenehmes, helles Raumklima.

Mietzins	
Mietzins Büro (abhängig vom Mieterausbau)	Ab 9,75 EUR/qm
Nebenkostenvorauszahlung	3,70 EUR/qm
PKW-Stellplätze (Tiefgarage)	65,00 EUR/Stellplatz
PKW-Stellplätze (Außenbereich)	40,00 EUR/Stellplatz

Mietfläche	
Verfügbare Gesamtfläche	<ul style="list-style-type: none">• Ca. 3.652 qm (Büro gesamt, BGF)• Ca. 574 qm (Lager)• Ca. 4.226 qm (Lager + Büro gesamt)
Kleinste verfügbare Mietfläche	Ca. 319 qm (Büro)
Größte verfügbare Mietfläche	Ca. 3.652 qm (Büro)
Verfügbare Lagerfläche	Ca. 574 qm
Gesamte PKW-Stellplatzkapazität	<ul style="list-style-type: none">• 47 Tiefgaragenstellplätze• 30 Außenstellplätze
Frühestmöglicher Bezug	Kurzfristig bzw. in Absprache

Gewerbesteuerhebesatz	
Ismaning	330 v. H. (München 490 v. H.)

Die Mietpreise und die Nebenkosten-VZ verstehen sich jeweils zzgl. MwSt.














ISMANING

S
Ismaning






HEXAGON

Lagebeschreibung

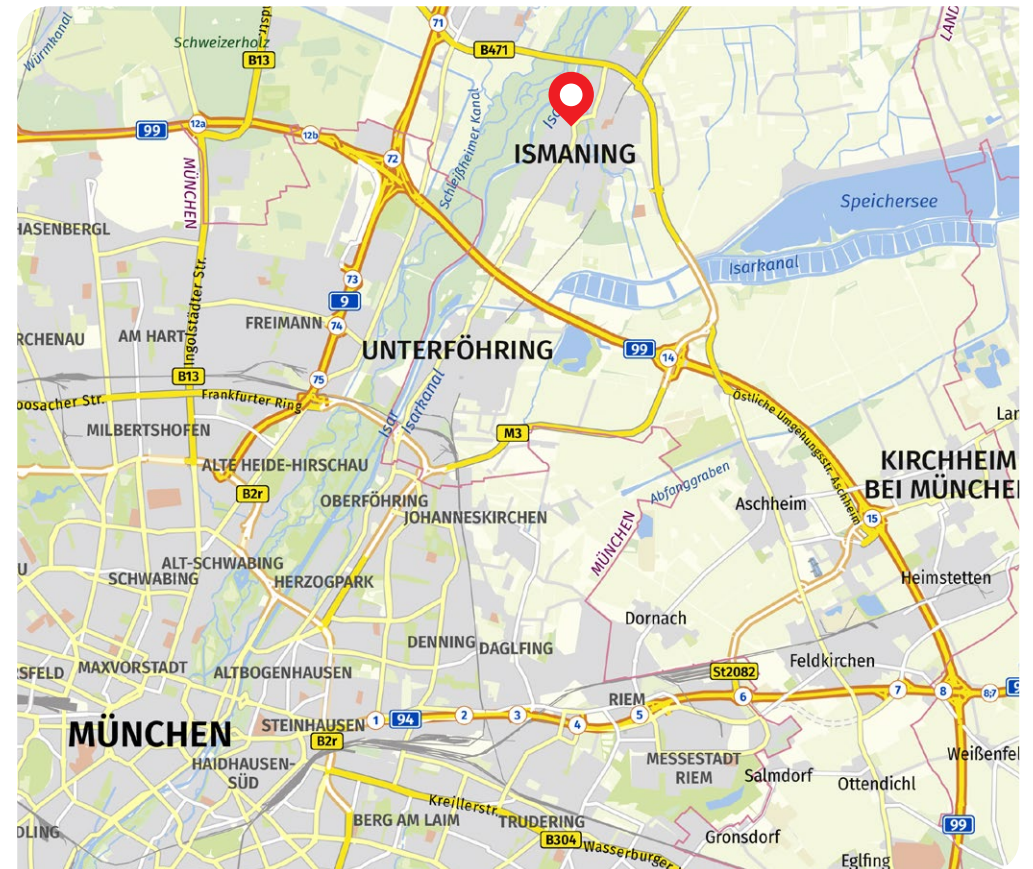
Verkehrsanbindung

	S-Bahnhof „Ismaning“		900 m, 10 Minuten, S8
	Bus-Station „Osterfeldstraße“		170 m, 2 Minuten, Bus 236
	Hauptbahnhof München		40 Minuten
			30 Minute
	Autobahn A 99		7 Minute
	Flughafen München		20 Minuten

Infrastruktur

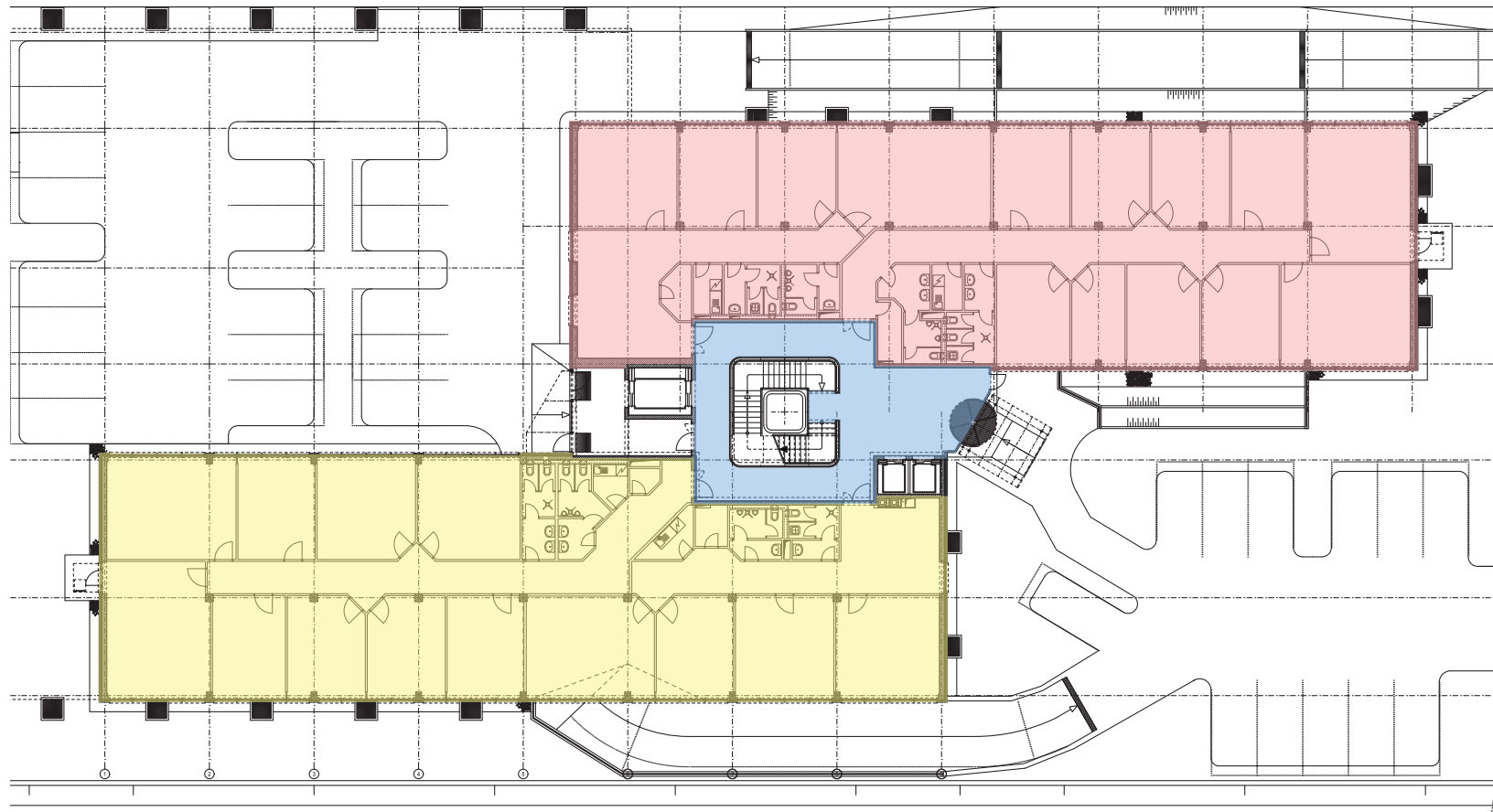
	Restaurant (11)		fußläufig erreichbar
	Hotel (8)		fußläufig erreichbar
	Supermarkt (4)		fußläufig erreichbar

Besonderheit: Wunderschöner barocker Schlosspark in fußläufiger Nähe.





Gebäudestruktur

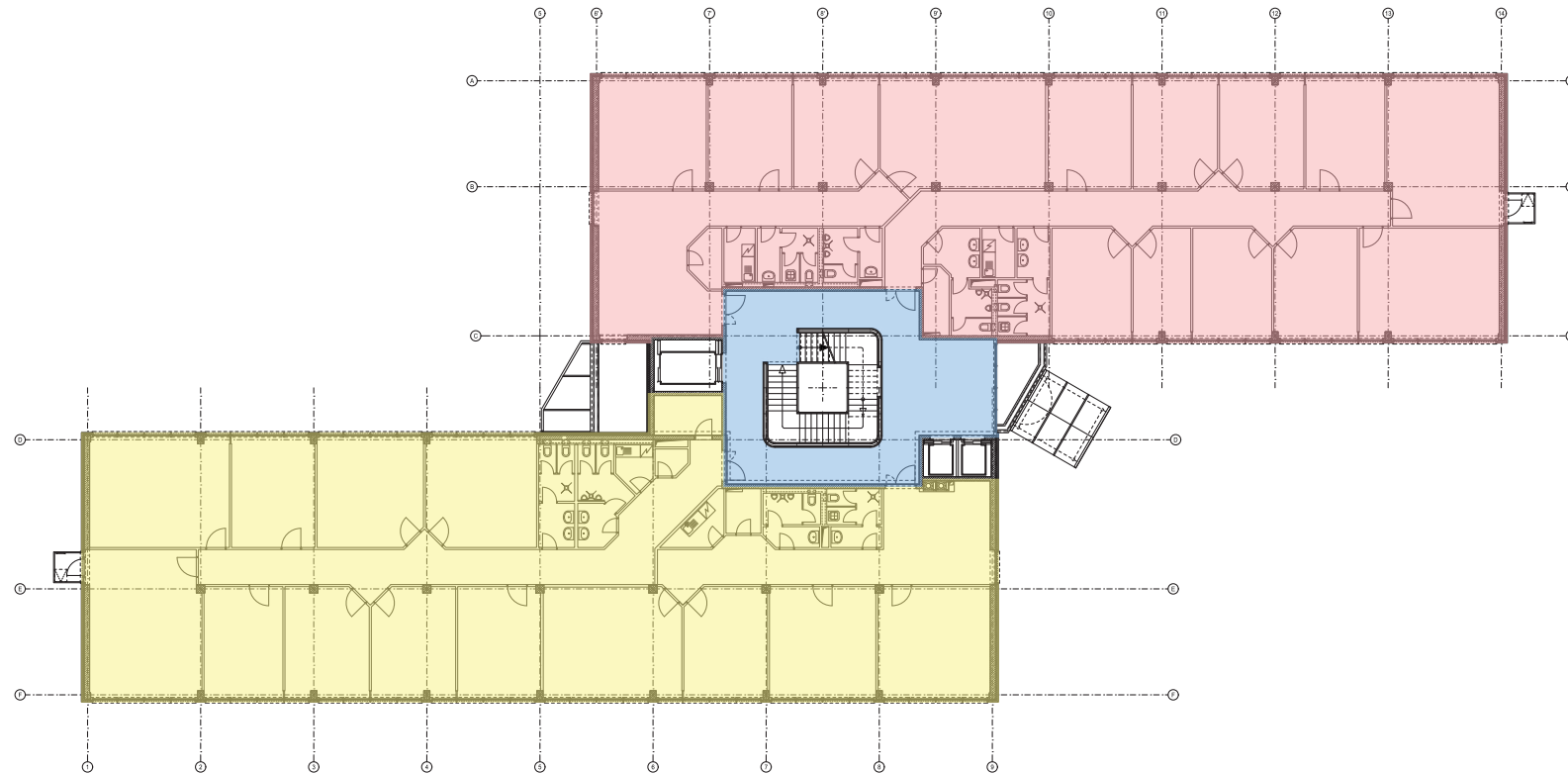
Grundriss Erdgeschoss – Abweichungen im IST-Zustand vorhanden






Legende

-  Allgemeinfläche
-  Mietfläche 1
-  Mietfläche 2

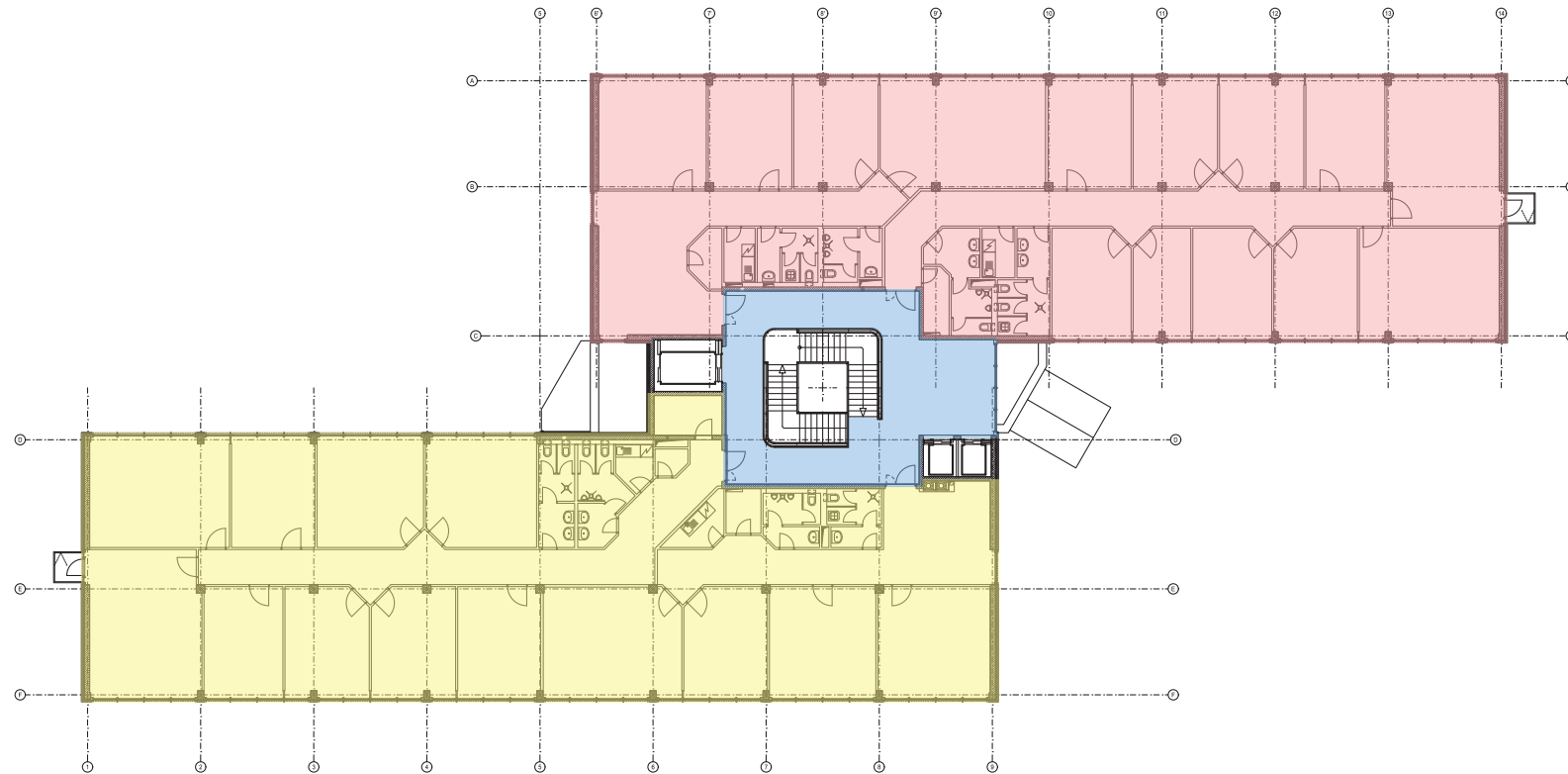
Grundriss 1. Obergeschoss – Abweichungen im IST-Zustand vorhanden






Legende

-  Allgemeinfläche
-  Mietfläche 1
-  Mietfläche 2

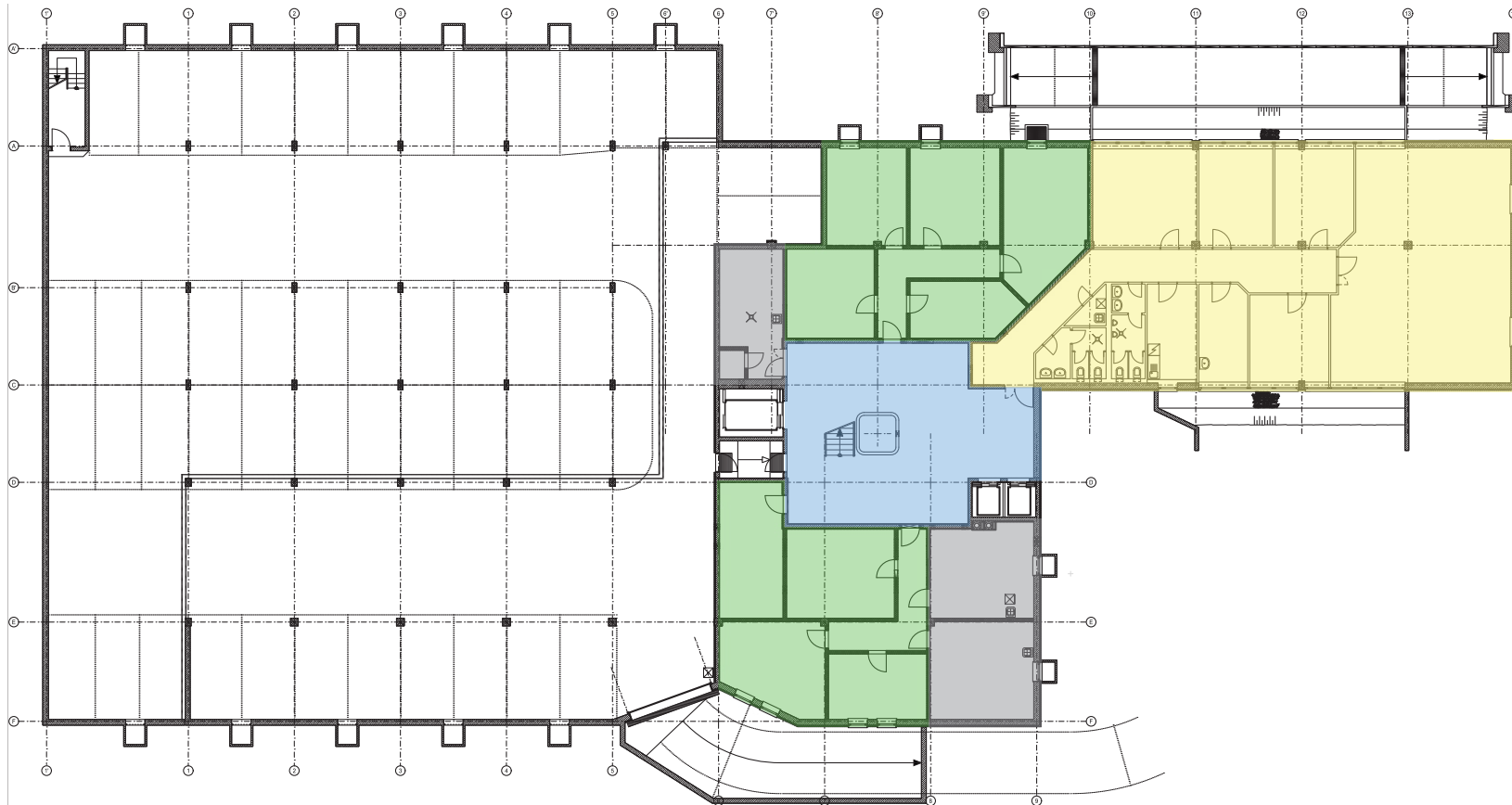
Grundriss 2. Obergeschoss – Abweichungen im IST-Zustand vorhanden








Legende

-  Allgemeinfläche
-  Mietfläche 1
-  Mietfläche 2

Grundriss Kellergeschoss – Abweichungen im IST-Zustand vorhanden



Legende

- | | |
|---|--|
|  Allgemeinfläche |  Parkflächen |
|  Kellerflächen |  Technikflächen |
|  Mietfläche 1 | |



HEIDENHAIN

Gebäude- und Ausstattungsbeschreibung

Gebäudedaten

Gebäudeart	Bürogebäude
Nutzung	Büro
Baujahr	2001
Lichte Raumhöhe	2,75 bis 3,40 m
Personenaufzug	Ja
Barrierefrei	Ja
Archivflächen	Vorhanden

Objektbeschreibung

- Mietfläche ist ab 180 qm teilbar
- Außenliegender elektrischer Sonnenschutz
- Repräsentativer Eingangsbereich
- Flexibel Aufteilung möglich (Open Space, Team- und Einzelbüros)
- Zwei Personenaufzüge und ein separater Lastenaufzug
- Tiefgaragenstellplätze und Außenstellplätze sind vorhanden.
- Die vorhandene Klimatisierung kann erweitert werden (Mietsonderwunsch).

Technische Gebäudeausrüstung

Kabelführung	Doppelboden
Verkabelung	Vorhanden
Klimatechnik	Teilweise Umluftkühlgeräte
Sonnenschutz	Elektrisch (außenliegend)
Öffnbare Fenster	Ja
Tiefgarage	Ja (keine Duplex)
Aufzüge	Zwei Personenaufzüge, ein Lastenaufzug

Energieeinsparverordnung

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	28.03.2025
Gültigkeit bis	28.03.2035
Wesentliche Energieträger	Fernwärme (Geothermie), Strom



Provision

Die Maklerdienstleistung ist für den Mieter frei von Provisionskosten. Eine etwaige anfallende Maklerprovision wird seitens des Eigentümers/Vermieters bei Abschluss eines Mietvertrages getragen. Die Maklerprovision ist nach Abschluss eines rechtswirksamen Kauf-/Mietvertrages, Eintritt aufschiebender bzw. Erlöschen auflösender Bedingungen und Erlöschen eventueller vertraglicher Rücktrittsrechte zur Zahlung fällig.

Ansprechpartner



UniCredit Invest Alternatives GmbH

Zweigniederlassung München
Arabellastraße 12
81925 München

Hauptsitz
Bavariafilmplatz 8
82031 Grünwald



Kontakt

Ihre Ansprechpartner

Sabrina Helchinger
Telefon +49 89 678 205-223
E-Mail sabrina.helchinger@ucinvestalternatives.eu

Veit Weidinger
Telefon +49 89 678 205-193
E-Mail veit.weidinger@ucinvestalternatives.eu