

Hochwertige Büroflächen – flexibel & repräsentativ

Provisionsfrei

PETER WAGNER
IMMOBILIEN AG

📍 Hans-Pinsel-Straße 4, 85540 Haar · 1. OG

ZEITLOSES BAUKUNSTWERK

Haar, Hans-Pinsel-Str. 4
Bestlage Stadtgrenze München

🏢 BÜRO-/ PRAXISFLÄCHE

400 m²

📏 ETAGE

1

📅 VERFÜGBAR

1. Juli 2026

EUR 10.50 / m²

€ Kosten

Kaltmiete

EUR 10.50

Mietdauer

Nebenkosten

EUR 3.00

Stellplatzmiete

EUR 50.00 / Mon.

Über dieses Objekt

DAS OBJEKT

Die angebotene Bürofläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines repräsentativen und architektonisch anspruchsvollen Bürogebäudes in Haar, unmittelbar an der Münchner Stadtgrenze.

Die zeitlose Architektur, die hochwertige Bauqualität sowie der Einsatz ausgewählter Natursteinmaterialien im Innen- und Außenbereich verleihen der Immobilie einen wertigen und professionellen Charakter. Bereits das großzügige Entrée unterstreicht den repräsentativen Anspruch des Gebäudes und schafft einen überzeugenden ersten Eindruck bei Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern.

Auf rund 400 m² bietet die Büroetage ein modernes und zugleich flexibel gestaltbares Arbeitsumfeld. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Die derzeitige Raumstruktur umfasst ein Großraumbüro, mehrere Einzelbüros sowie einen Besprechungsraum. Je nach den individuellen Anforderungen des zukünftigen Mieters kann die Aufteilung flexibel angepasst und weiterentwickelt werden.

Innerhalb der offenen Bürofläche befindet sich zudem ein funktionaler Küchenbereich mit Küchengeräten, Kühlschrank und Tresen. Die vorhandene Küche kann bei Interesse optional vom Vormieter übernommen werden.

Eine bestehende IT-Infrastruktur bietet gute Voraussetzungen für einen zeitgemäßen Bürobetrieb. Die WC-Anlagen befinden sich auf der Etage außerhalb der Mieteinheit im Treppenhaus und stehen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Das Gebäude zeichnet sich darüber hinaus durch eine überschaubare Mieterstruktur mit wenigen, langjährigen Mietparteien aus. In der hauseigenen Tiefgarage sowie auf den zum Objekt gehörenden Stellplatzflächen stehen ausreichend Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter und Besucher zur Verfügung.

Die Kombination aus hochwertiger Architektur, repräsentativem Erscheinungsbild, flexibler Raumgestaltung und der attraktiven Lage an der Stadtgrenze zu München macht die Bürofläche zu einem überzeugenden Unternehmensstandort für Mieter, die Wert auf Qualität, Funktionalität und eine professionelle Außenwirkung legen.

Ausstattung

2 inklusive

 Keller

 Aufzug

Objektdetails

ÜBERBLICK

Art	Büro/Praxis	Unterkategorie	Büro und Geschäftsgebäude
Zustand	Gepflegt	Qualität der Ausstattung	Normal

KONDITIONEN

Parkplatz vorhanden	Ja	Parkplatz Anzahl	8
---------------------	----	------------------	---

FLÄCHE & AUFTEILUNG

Büro-/ Praxisfläche	400 m²	Etage	1
---------------------	--------	-------	---

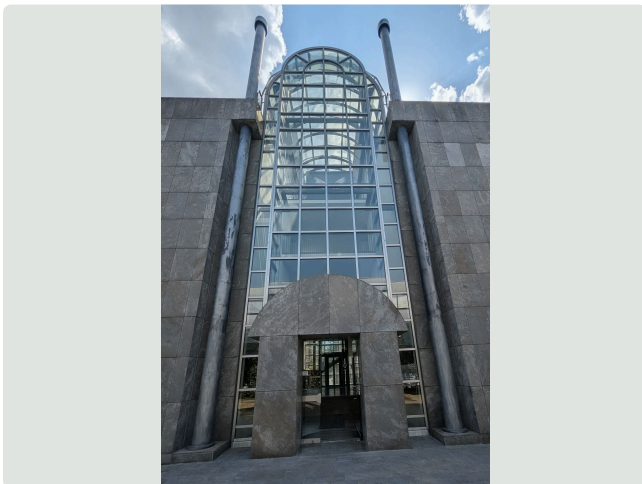
ANBINDUNG

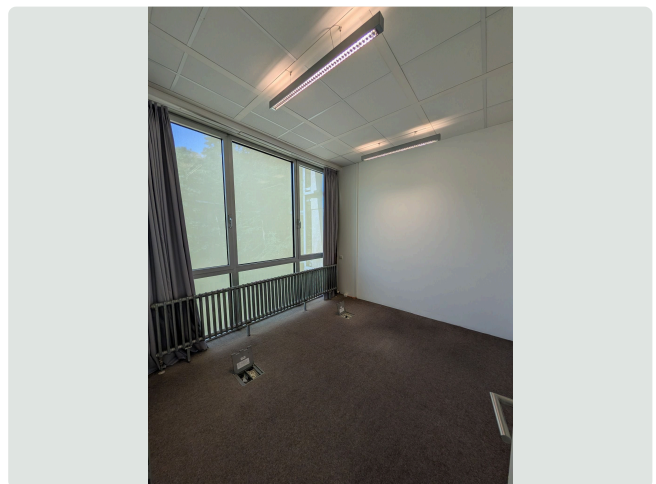
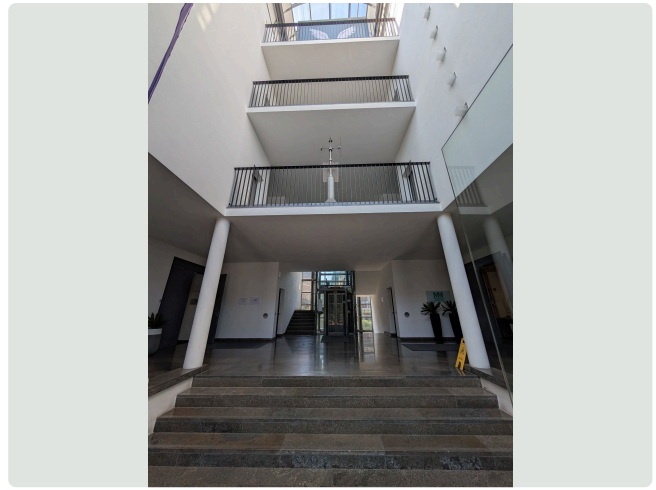
Gehminuten zu öffentlichen Verkehrsmitteln	3 Minuten	Distanz zum nächsten Bahnhof	5 Minuten
Distanz zum Flughafen	30 Minuten		

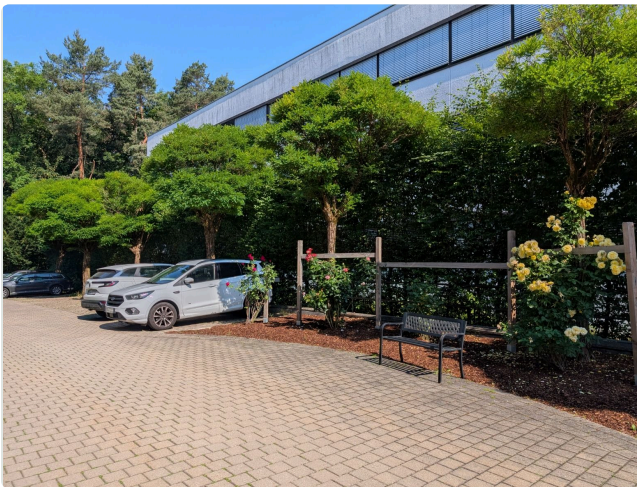
GEBÄUDE & ENERGIE

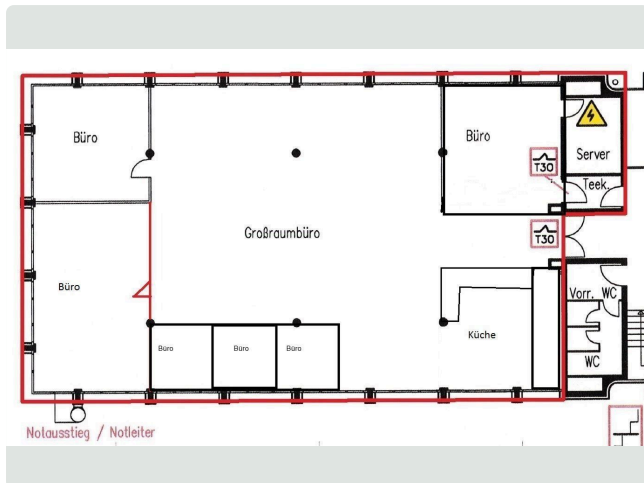
Baujahr	1990	Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Energieausweis	Liegt zur Besichtigung vor

Bilder







 Grundrisse

 Lage **Hans-Pinsel-Straße 4**
85540 Haar**UMGEBUNG**

Die Bürofläche befindet sich in einem etablierten Gewerbegebiet der Stadt Haar im östlichen Einzugsgebiet der Landeshauptstadt München. Der Standort überzeugt durch seine hervorragende Verkehrsanbindung sowie die unmittelbare Nähe zu einem der stärksten Wirtschaftsstandorte Deutschlands.

Über die nahegelegenen Autobahnen A99 und A94 besteht eine ausgezeichnete Anbindung an die Münchner Innenstadt, das Messegelände München, den Flughafen München sowie die umliegenden Wirtschaftsregionen. Dadurch sind die Büroräume sowohl für Kunden, Geschäftspartner als auch Mitarbeiter schnell und bequem erreichbar.

Auch der öffentliche Personennahverkehr bietet eine sehr gute Erreichbarkeit. Der S-Bahnhof Haar mit den Linien S4 und S6 befindet sich nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie in das regionale Umland. Ergänzt wird das Mobilitätsangebot durch Busverbindungen und ein gutes Angebot an Stellplätzen direkt am Objekt.

Ein weiterer Standortvorteil ist der Gewerbesteuerhebesatz von 350 % in der Stadt Haar. Im Vergleich zur Landeshauptstadt München mit einem Hebesatz von 490 % profitieren Unternehmen von einem um 140 Prozentpunkte niedrigeren Gewerbesteuerhebesatz, was – abhängig von den individuellen steuerlichen Verhältnissen – einen attraktiven wirtschaftlichen Vorteil darstellen kann.

Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten sowie weitere Dienstleistungsangebote, die eine hohe Aufenthaltsqualität für Mitarbeiter und Besucher gewährleisten. Die Kombination aus wirtschaftlich attraktivem Standort, hervorragender Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt München macht diese Bürofläche zu einem idealen Unternehmensstandort.

 Gut zu wissen

Alle Preise verstehen sich zzgl. gesetzlicher USt. (aktuell 19%)

KONTAKTPERSON



Fabian Pompe

Peter Wagner Immobilien AG