STEINMETZ IMMOBILIEN GMBH

Werner-Heisenberg-Str. 6
D-85254 Sulzemoos

info@steinmetz-immobilien.de

+49 170 55 44 024 | +49 151 17 41 2002

Sulzemoos | Hochwertiges Gewerbeobjekt mit Büro-, Ausstellungs- und Verkaufsflächen bzw. Lagerhalle inklusive Galerie

Oscar-von-Müller-Ring 10, 85254 Sulzemoos

Objektdetails

Objektart:	freistehende Gewerbeimmobilie
Hallenfläche:	ca. 1.038 m^2
zzgl. Empore:	ca. 310 m^2
Bürofläche EG:	ca. 160 m^2
Bürofläche 1. OG:	ca. 160 m^2
Bürofläche DG:	ca. 112 m^2
Archiv/Nebenfläche:	ca. 156 m^2
Grundstücksfläche:	ca. 3.507 m^2
Miete/Kaufpreis:	auf Anfrage
Nebenkosten:	1.000,00 €/Monat
Bezugstermin:	ab 1. September 2026
Zustand:	sehr gepflegt
Baujahr:	2005

Objekt

- Hervorragende Sichtbarkeit von der Autobahn A8 – ideal für eine weithin wahrnehmbare Firmen- und Außenwerbung
- Attraktive Kombination aus Showroom, Hallen-, Lager-, Montage- und Büroflächen an einem Standort
- Großzügige Hallenflächen mit eingebauter Holzgalerie und direkter Verbindung zum Bürotrakt
- Hallenhöhe ca. 5,90 m bis 7,50 m UKB (Unterkante Binder)
- Ebenerdige Andienung über zwei Rolltore
- Großzügige Freiflächen für Anlieferung, Rangieren sowie Be- und Entladung
- ca. 30 PKW-Stellplätze
- Sehr gute natürliche Belichtung der Halle durch großzügige Fensterflächen und Lichtband
- Gedämmte Halle mit Fußbodenheizung
- Repräsentativer Eingangs- und Ausstellungsbereich – ideal für Kundenverkehr und Präsentation
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Bürotrakt in Massivbauweise, Ausführung durch einen regionalen Maurerbetrieb aus Lauterbach
- Büro- und Treppenhausbereiche mit Granitböden, Bürotrakt zusätzlich mit Granitfensterbänken
- Bürotrakt unterkellert, Kellerräume nutzbar
- Zweifach verglaste Fenster mit erhöhtem Schallschutz, ausgeführt durch Rudolf Rupp Fensterbau GmbH, Sulzemoos
- Heizungsinstallation durch Erwin Fried Heizungs- und Sanitärinstallationen, Einsbach
- Hallenkonstruktion in Blech-Sandwich-Bauweise von Haas Fertigbau, Falkenberg

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 18.08.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

STEINMETZ IMMOBILIEN GMBH
Werner-Heisenberg-Str. 6
D-85254 Sulzemoos

info@steinmetz-immobilien.de
+49 170 55 44 024 | +49 151 17 41 2002

Lage – Gewerbegebiet Sulzemoos

Sulzemoos liegt im wirtschaftsstarken Landkreis Dachau, im direkten Einzugsgebiet Münchens. Die unmittelbare Lage an der A8 München–Stuttgart mit eigener Anschlussstelle ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Landeshauptstadt in rund 15 Minuten mit dem PKW beziehungsweise in gut 20 Minuten mit dem MVV.

Ein herausragender Standortvorteil der Immobilie ist die direkte Sichtbarkeit von der A8 – ideal für eine weithin wahrnehmbare Firmenkennzeichnung und Außenwerbung an der Pendlerstrecke Augsburg – München.

Das etablierte Gewerbegebiet ist bei wenigen Angeboten stark nachgefragt.

A8-Direktanbindung, München-Nähe, hohe Sichtbarkeit und knappes Flächenangebot machen diesen Standort besonders attraktiv

Provision bei Miete

- Mietvertrag 0-5 Jahre: 3,0 Nettokaltmieten zzgl. MwSt.
- Mietvertrag 5-10 Jahre: 3,5 Nettokaltmieten zzgl. MwSt.
- Mietvertrag ab 10 Jahre: 4,0 Nettokaltmieten zzgl. MwSt.

Die entsprechende Vermittlungsprovision ist vom Mieter nach Abschluss des Mietvertrages zu bezahlen.

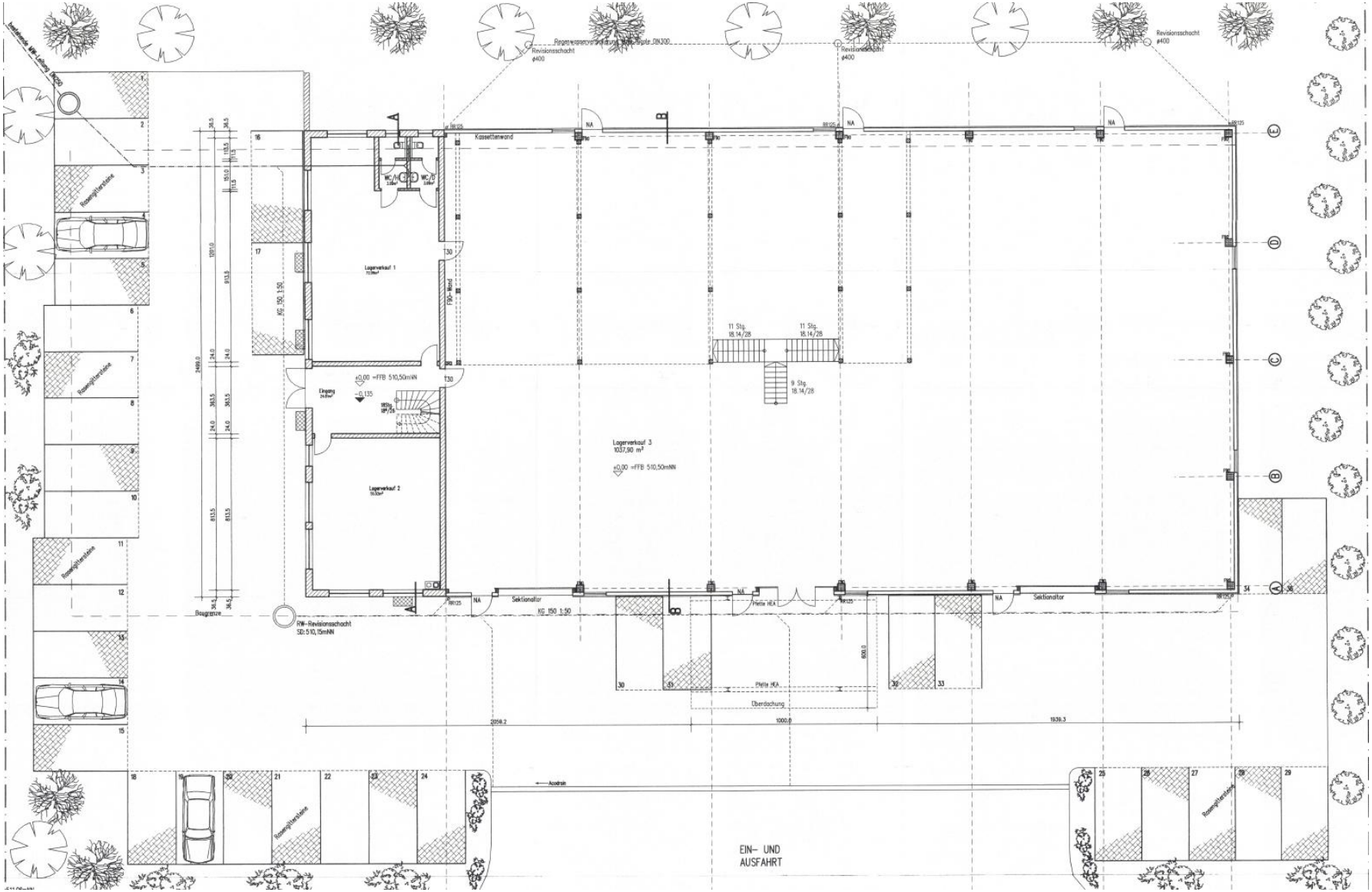
Provision bei Kauf

- Mit Notarvertrag entsteht ein Provisionsanspruch i.H.v. 4,5 % zzgl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises.

Die entsprechende Vermittlungsprovision ist vom Käufer nach Abschluss des Notarvertrages zu bezahlen.

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 18.08.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

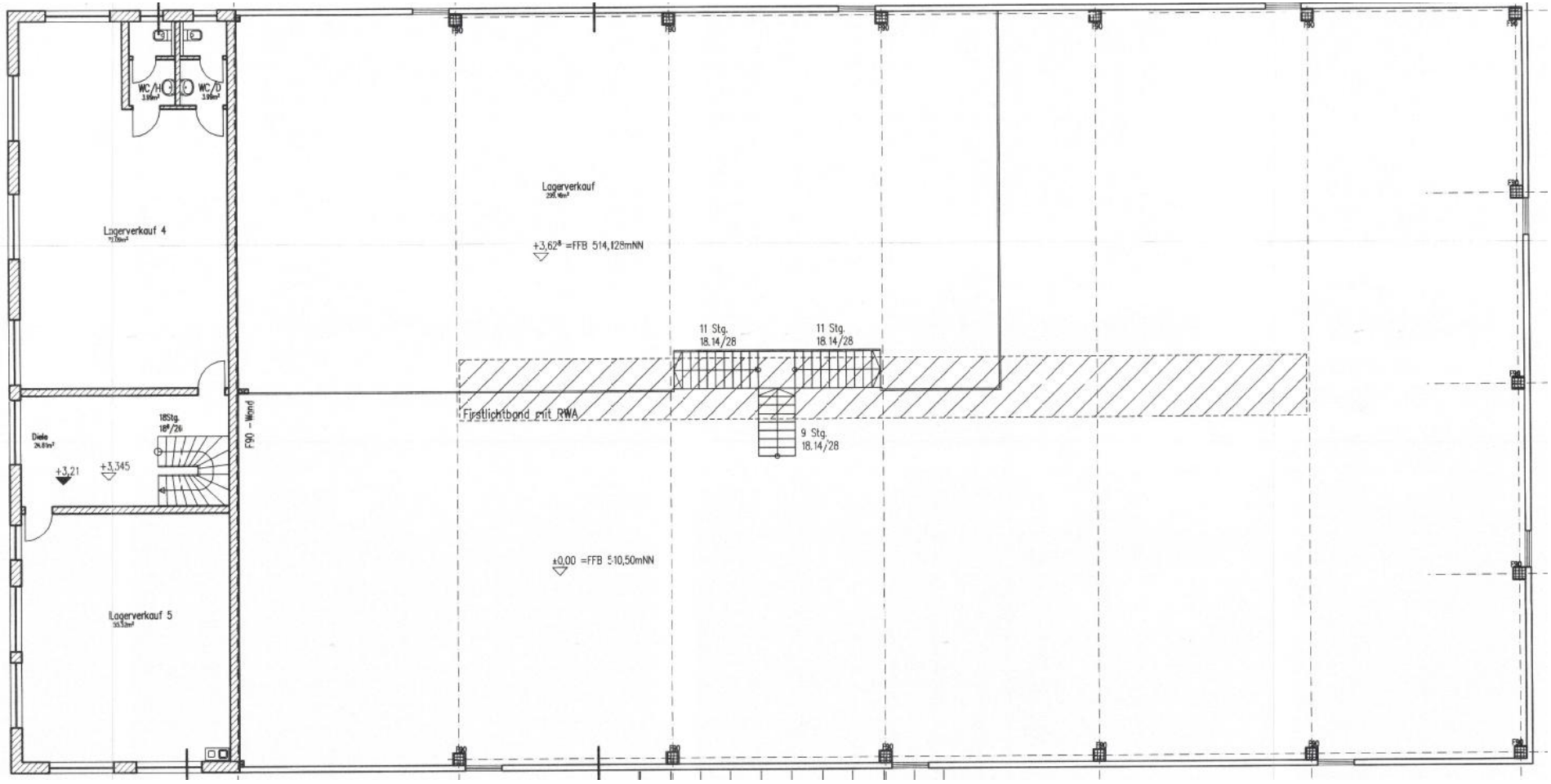
Grundriss (EG)



Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 18.08.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

STEINMETZ
IMMOBILIEN GMBH

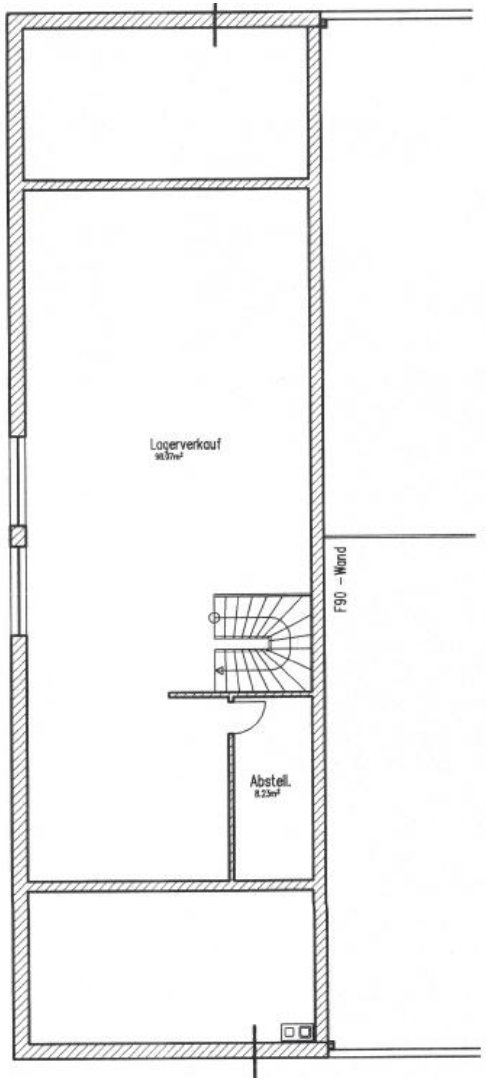
Grundriss 1. OG



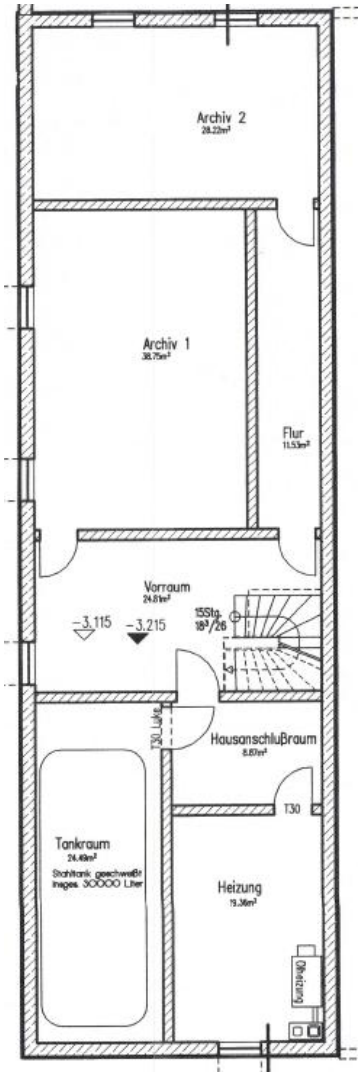
Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 18.08.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

STEINMETZ
IMMOBILIEN GMBH

Grundriss Dachgeschoss



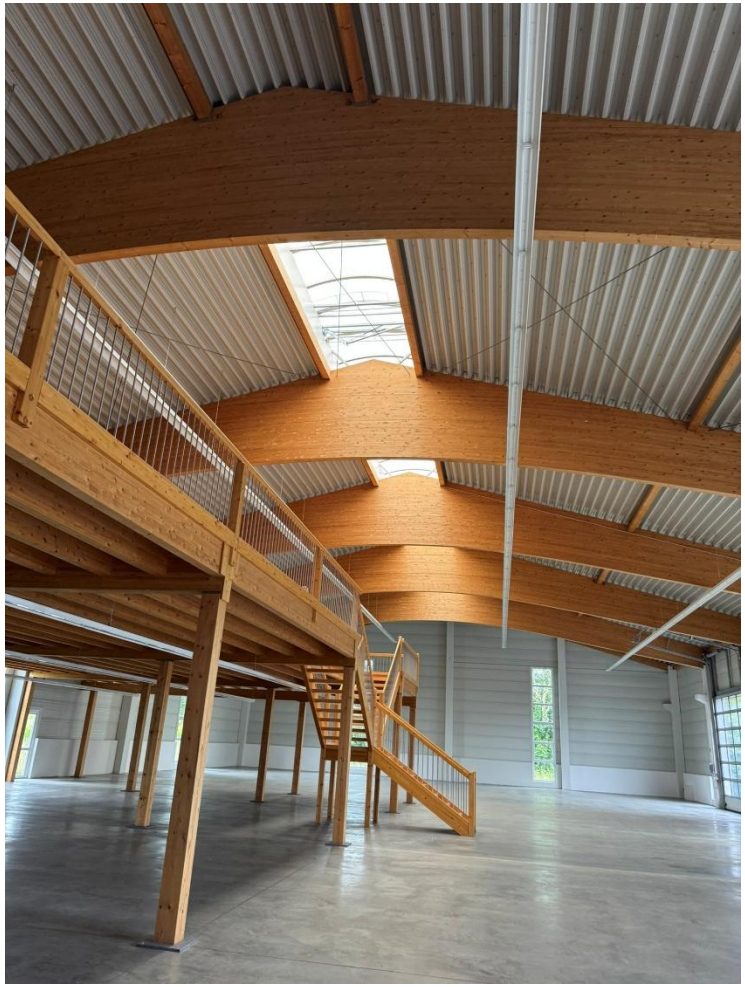
Grundriss Kellergeschoss



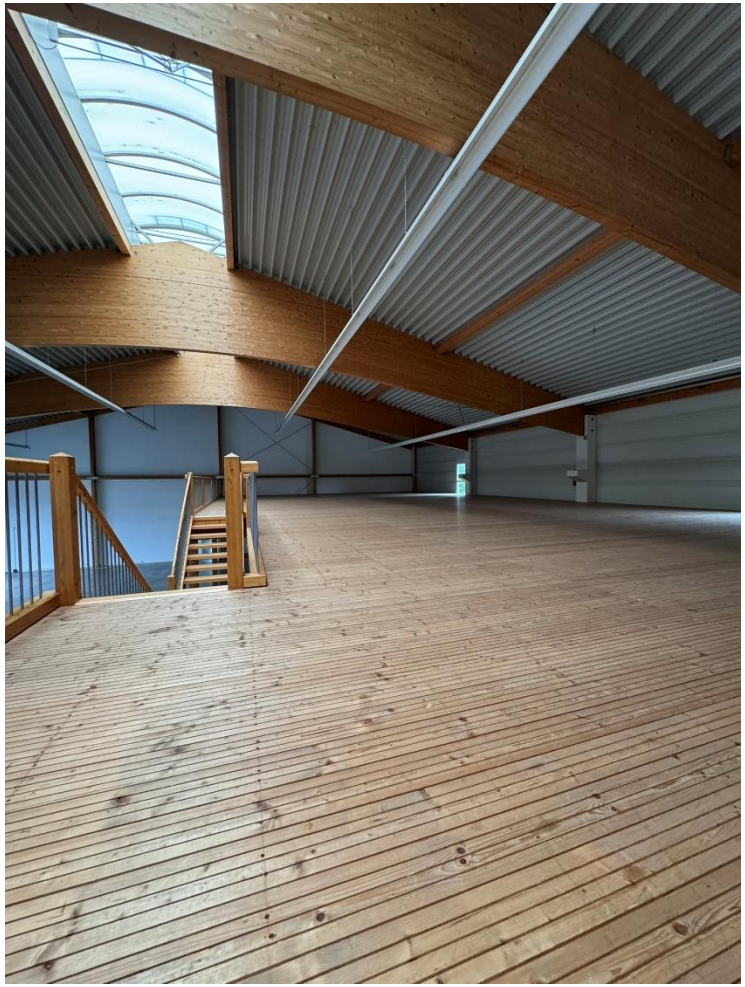
Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 18.08.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

STEINMETZ
IMMOBILIEN GMBH

Halle innen



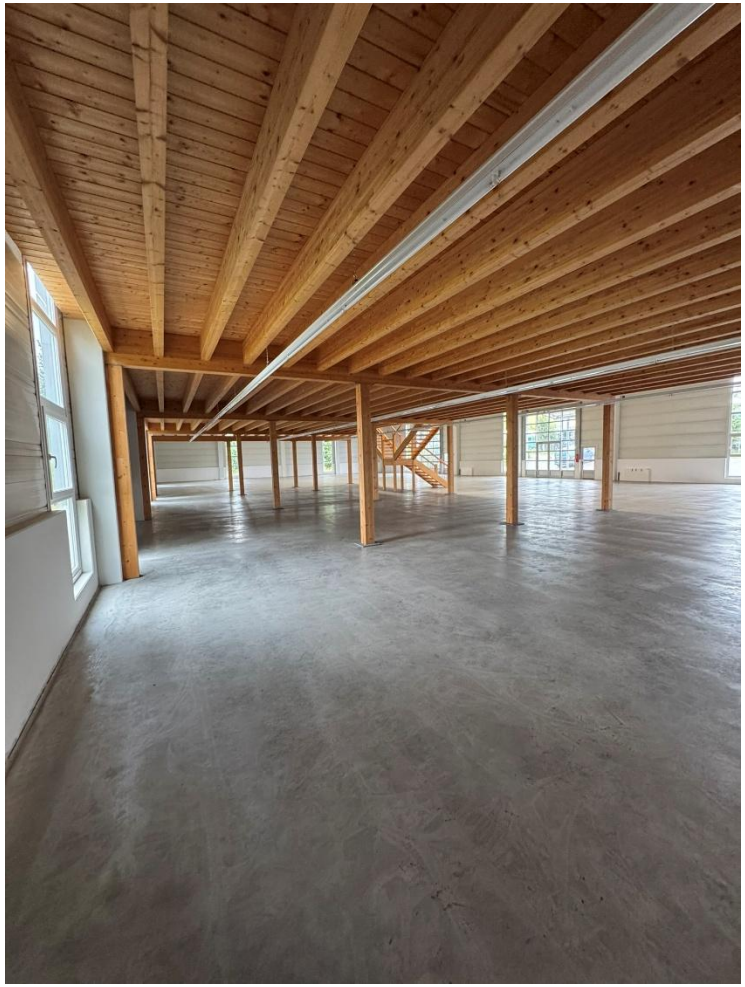
Empore oben



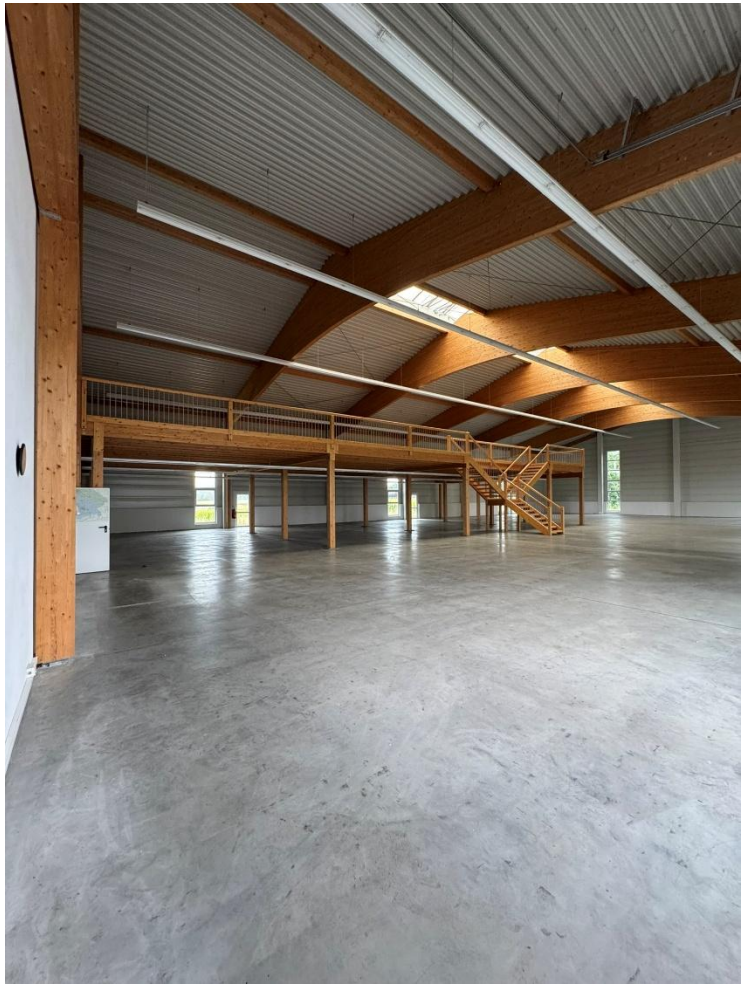
Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 18.08.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

STEINMETZ
IMMOBILIEN GMBH

Empore unten



Empore/Halle



Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 18.08.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

STEINMETZ
IMMOBILIEN GMBH

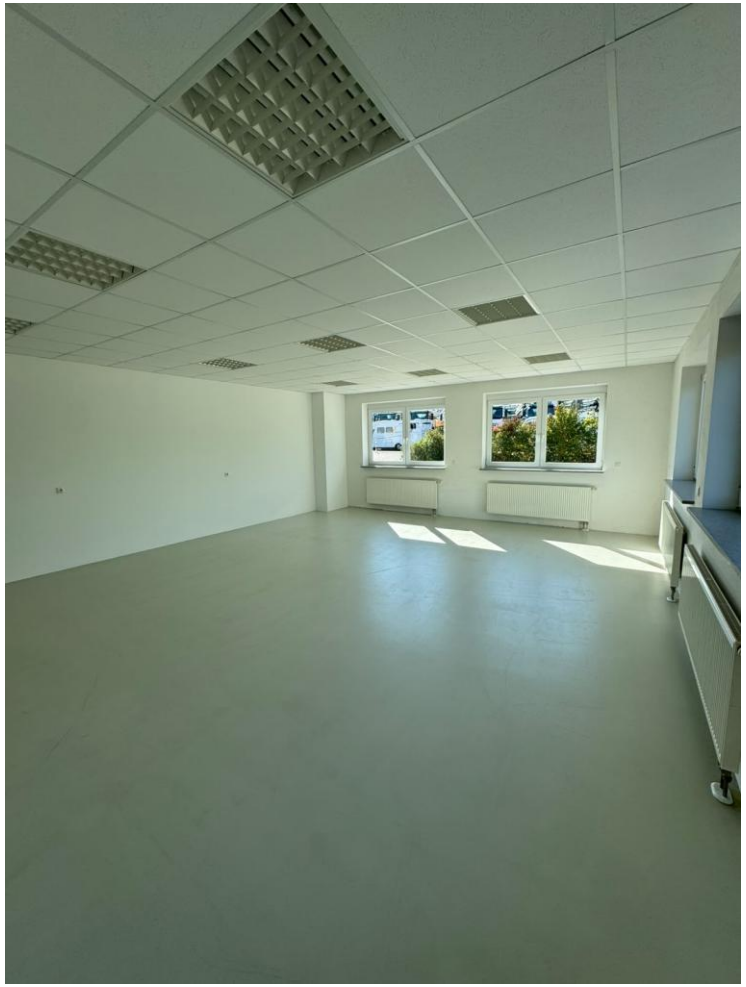
Büro/Lagerverkauf 1 (EG)

Büro/Lagerverkauf 1 (EG)

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 18.08.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

STEINMETZ
IMMOBILIEN GMBH

Büro/Lagerverkauf 2 (EG)

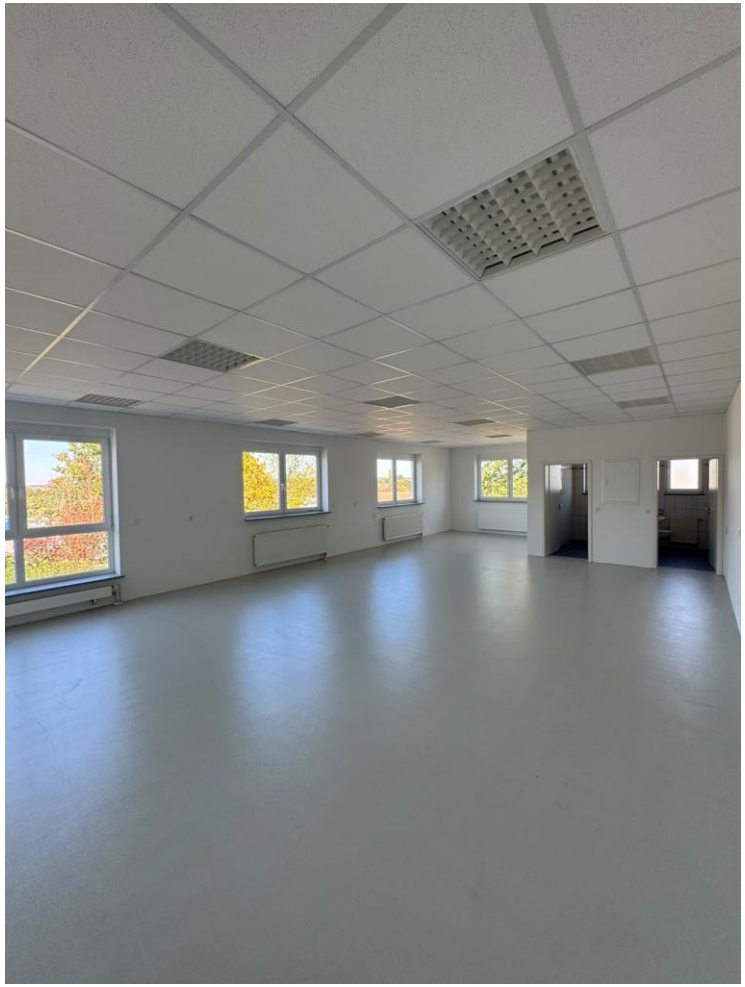


Büro/Lagerverkauf 2 (EG)

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 18.08.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

STEINMETZ
IMMOBILIEN GMBH

Büro/Lagerverkauf 4 (1. OG)

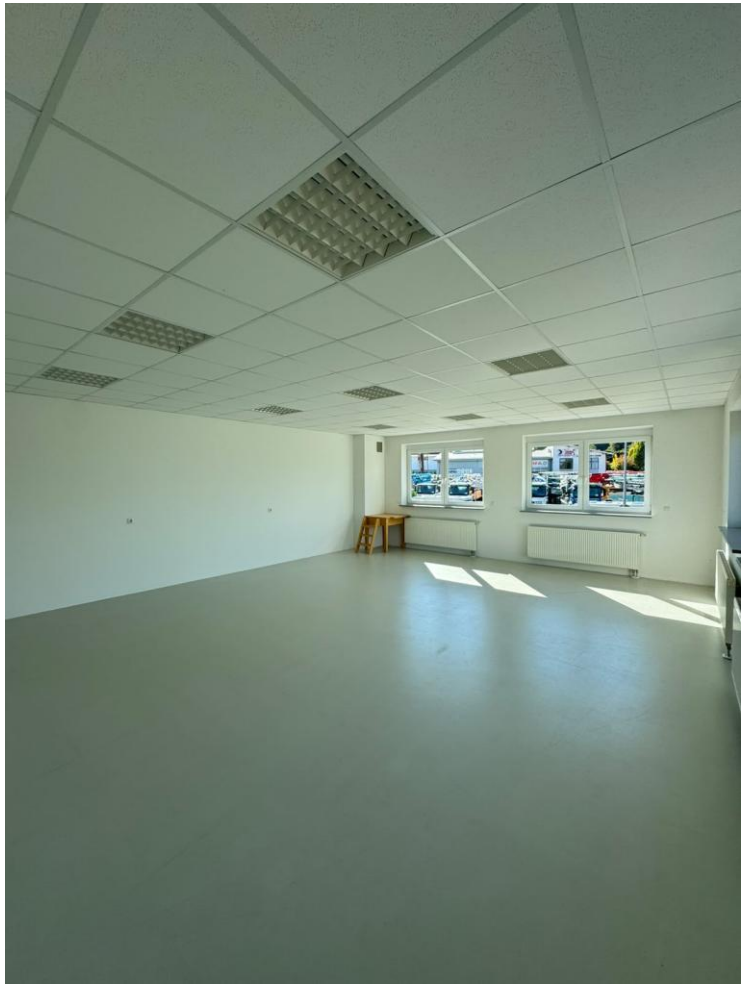


Büro/Lagerverkauf 4 (1. OG)

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 18.08.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

STEINMETZ
IMMOBILIEN GMBH

Büro/Lagerverkauf 5 (1. OG)

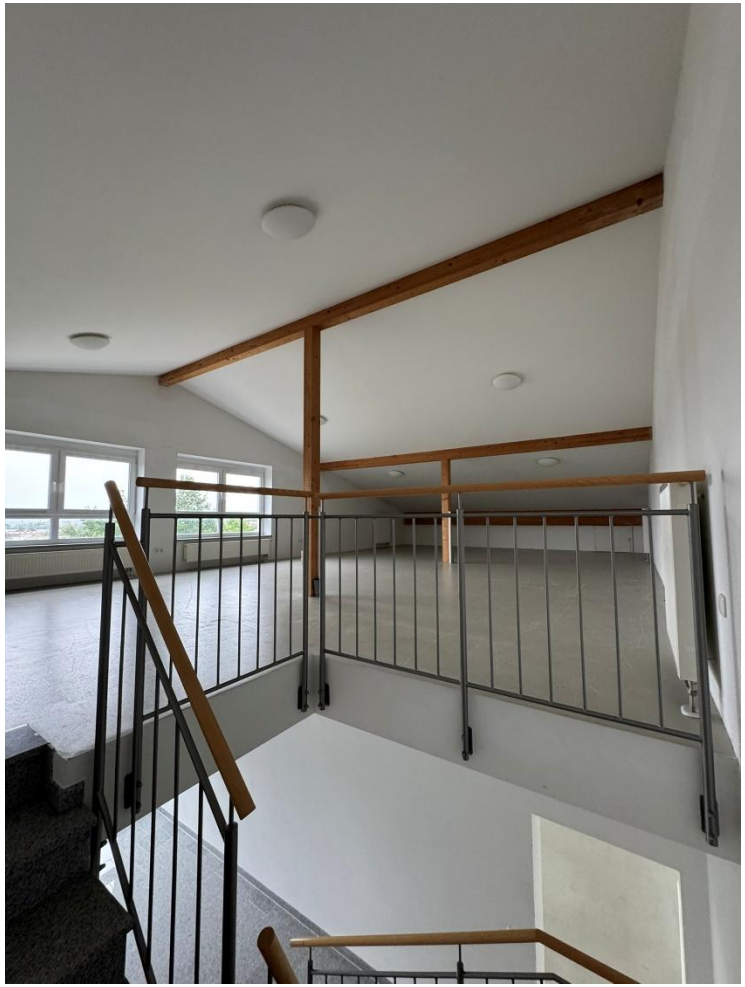


Büro/Lagerverkauf 5 (1. OG)

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 18.08.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

STEINMETZ
IMMOBILIEN GMBH

Büro/Lagerverkauf (DG)



Büro/Lagerverkauf (DG)

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 18.08.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

STEINMETZ
IMMOBILIEN GMBH

Eingangsbereich (EG)

Treppenhaus (1. OG)

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 18.08.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

STEINMETZ
IMMOBILIEN GMBH

Ansicht Süd-West

Ansicht Süd

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 18.08.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.