



CARL-VON-LINDE-STRASSE 14 - 85716 UNTERSCHLEISSHEIM



— WILLKOMMEN

Im Münchner Norden entsteht auf ca. 900 m² Grundfläche ein hochmodernes Wohnkonzept, das eine Brücke zwischen Hotel und klassischem Wohnen schlägt. Mit seiner durchdachten Ausstattung bietet das Boardinghaus in Unterschleißheim speziell Selbständigen, Freiberuflern und Young Professionals die perfekte Basis für einen angenehmen Aufenthalt während der Dauer eines Projekts. Sämtliche Zimmer sind vollständig möbliert und so ausgestattet, dass Gäste sich hier sofort wohl fühlen. Die elegant eingerichteten Räume ermöglichen es, auch Geschäftspartner oder Freunde und Bekannte zu empfangen. Verteilt auf ca. 20 m² verfügt jedes Zimmer über ein Bad, ein Bett sowie eine kleine Küchenzeile. Pendler schätzen die gute Anbindung zum Münchner Flughafen sowie zur Innenstadt. So liegt der S-Bahnhof Lohhof zu Fuß nur 9 Minuten entfernt. Damit keine Frage offen bleibt, ist die Rezeption 14 Stunden pro Tag besetzt und danach telefonisch erreichbar. Gäste erhalten auf Wunsch ein Frühstück sowie kleinere Imbisse. Getränke sind an der Bar erhältlich. Das Boardinghaus ist barrierefrei zugänglich, zudem sind zwei PKW-Stellplätze sowie 3 Zimmer ebenfalls barrierefrei nutzbar.

— DAS PROJEKT

Angepasst an die Anforderungen eines modernen Lebens mit Remote-Arbeitsplätzen, langwieriger Wohnungssuche und dem Wunsch nach größtmöglicher Flexibilität bietet das Boardinghaus Unterschleißheim die optimale Lösung für Privatpersonen und Firmen. Umfangreiche Services runden das Angebot ab und machen den Aufenthalt noch komfortabler. So entsteht ein Konzept, das sich bewusst an Business-Reisende wendet und ihnen ein bequemes Wohnen auf Zeit ermöglicht. Im Norden der größten Metropole Süddeutschlands trifft dieses innovative Modell auf einen konstant hohen Bedarf, der sich in den kommenden Jahren wahrscheinlich noch weiter entwickeln wird.

Carl-von-Linde-Straße 14,
85716 Unterschleißheim
Flur-Nr. 994/10

Grundstück: 1439,00 m²
Grundfläche: 914,98 m²
Geschossfläche: 2516,00 m²
Gew. Nutzfläche: 2463,25 m²

ÜBERBLICK:

- 75 Zimmer
- 79 Betten
- 15 PKW-Stellplätze

— CLEVERER INVEST

Eine Investition in das Projekt bietet mehrere Vorteile: So belaufen sich die Mieteinnahmen für das gesamte Haus auf 562.500,00 € netto jährlich. Ein Pacht-/Mietvertrag für 25 + 5 Jahre mit einem renommierten Pächter ist bereits unterzeichnet. Dieser Pächter übernimmt sowohl die Vermarktung als auch den Betrieb und die Verwaltung. Dadurch entsteht für Investoren eine interessante Rendite – ohne weiteren Aufwand.



— ÜBERSICHT



75 Zimmer



79 Betten



15 Stellplätze

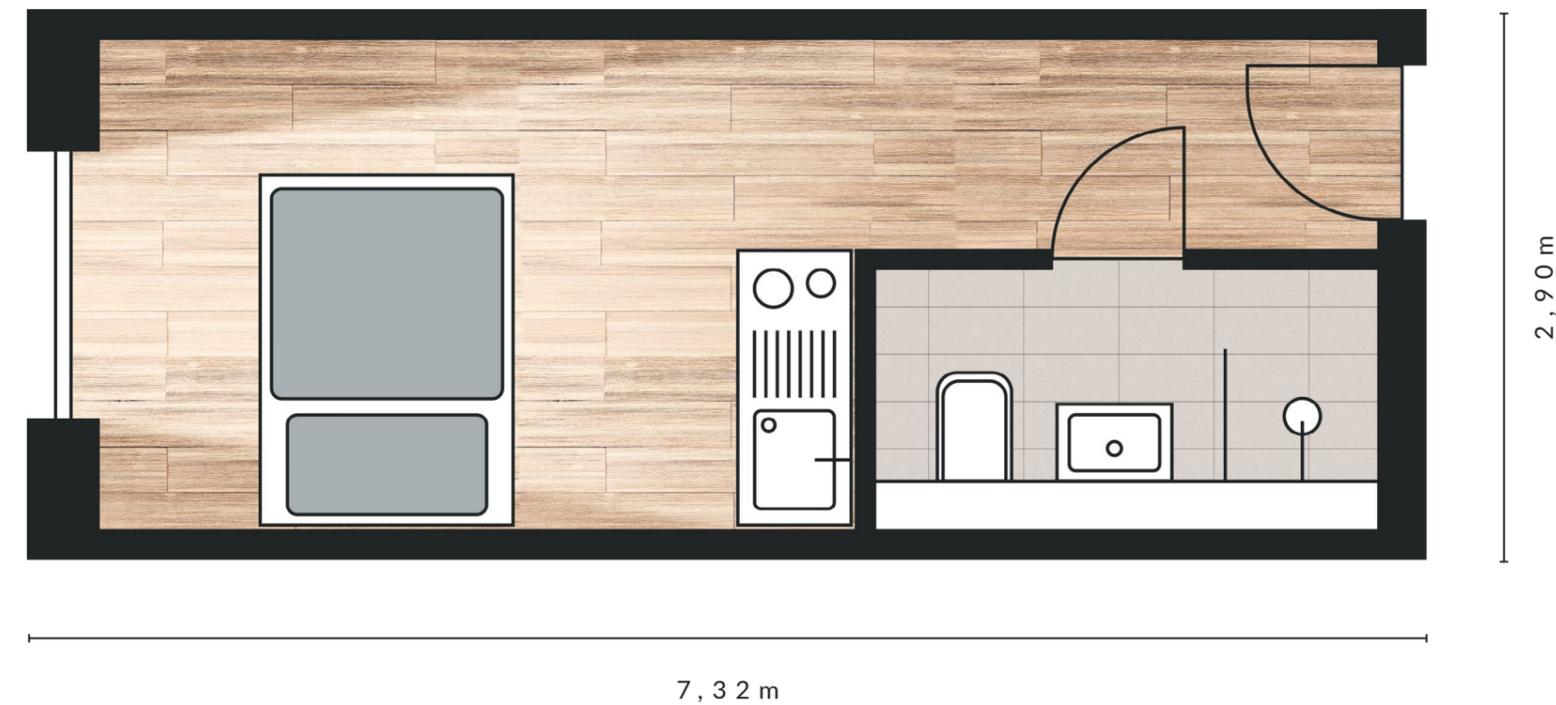


Frühstücksraum

- Das Boardinghaus verfügt über **75 Zimmer** mit **79 Betten**. Die überwiegende Zahl der Zimmer ist als Einzelbettzimmer ausgewiesen.
- Es stehen **15 PKW-Stellplätze**, davon sind **2 Stellplätze barrierefrei** nutzbar. 1x an der Oberfläche in direkter Nähe zum Hoteleingang und 1x als TG-Stellplatz in der Nähe der Schleuse und dem Aufzug.
- Überdachte **Abstellmöglichkeiten für Fahrräder** (5x) befinden sich an der Oberfläche in der Nähe des Haupteingangs.
- Für die Versorgung der Hotelgäste steht jeweils ein **Frühstücksraum** (ca. 40m²) mit 25 Plätzen innen und 6-12 Plätzen außen zur Verfügung.
- Zur Versorgung der Gäste gehört jeweils eine **Bar** (ca. 10m²), eine **Küche** (ca. 33m²), sowie die dazugehörigen **Lager** (ca. 14m²).
- Für die Gäste sind Sanitäreanlagen in ausreichendem Umfang für beide Geschlechter vorhanden, sowie ein behindertengerechtes WC.
- Den Mitarbeiter*innen stehen Umkleiden und Personaltoiletten für beide Geschlechter zur Verfügung.
- Die Rezeption (ca. 12m²) mit offenem Tresen ist mit dem Bürobereich/ Backoffice (ca. 11m²) verbunden und befindet sich zentral am Eingangsbereich, so dass die Mitarbeiter*innen den Zugang im Blick haben und zugleich die Zufahrt im Außenbereich.
- W-LAN in allen Räumen

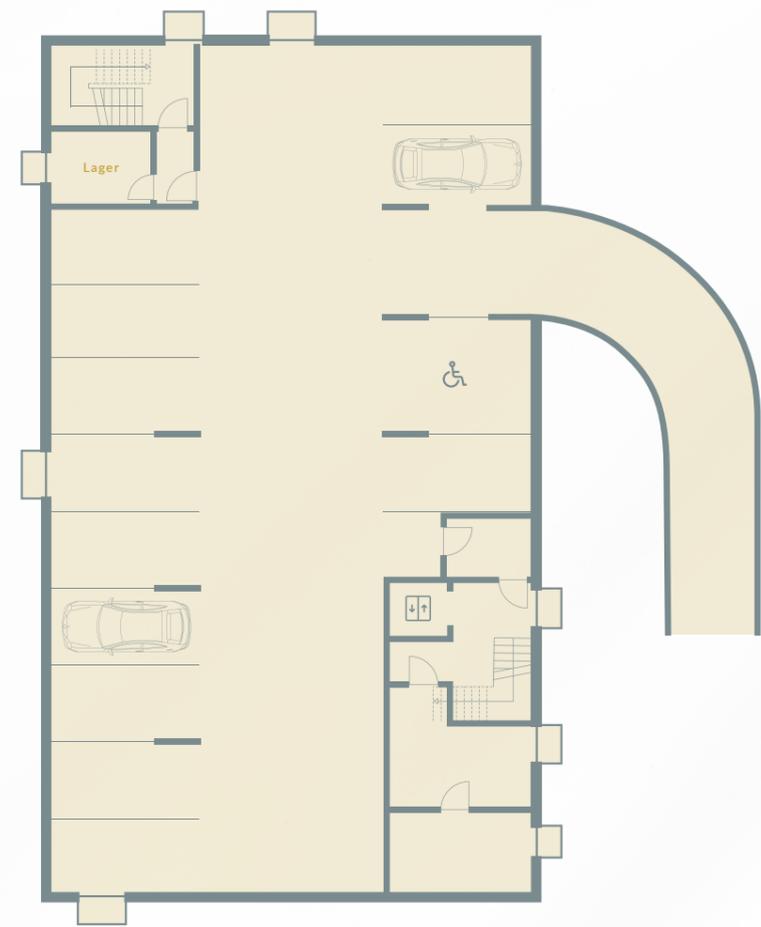
— MUSTER ZIMMER

Zimmer:	14,94 m ²
Bad:	3,90 m ²
<hr/>	
Gesamt:	18,84 m ²





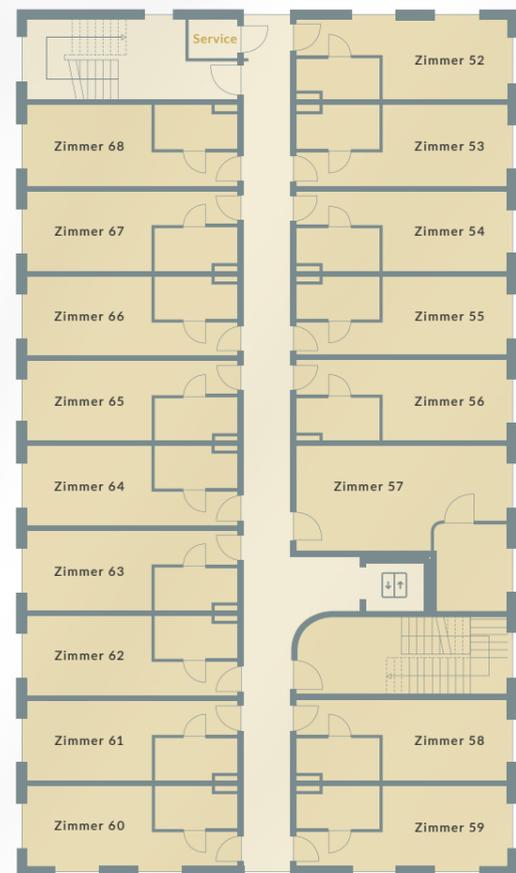
— TIEFGARAGE



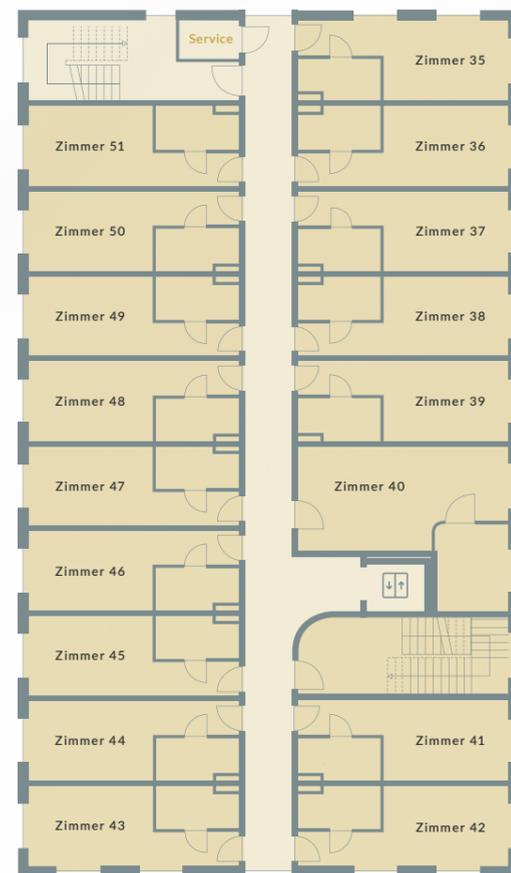
— ERDGESCHOSS



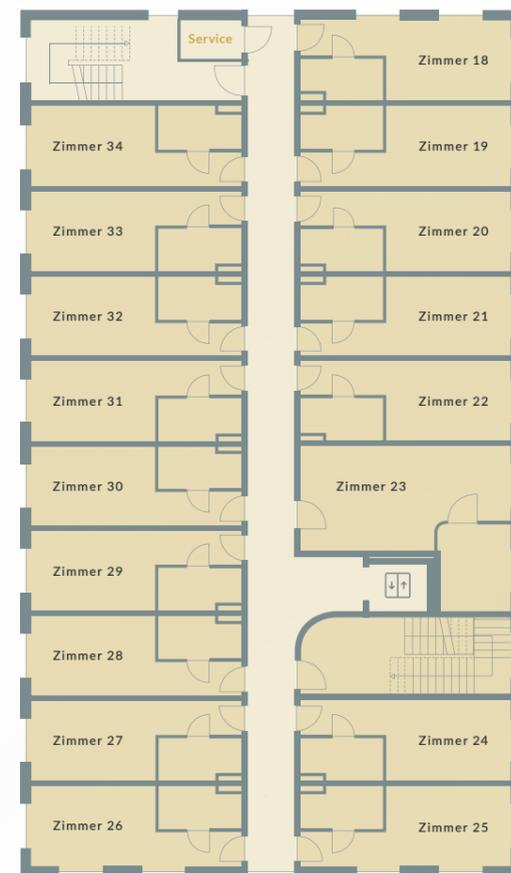
— 1. OBERGESCHOSS



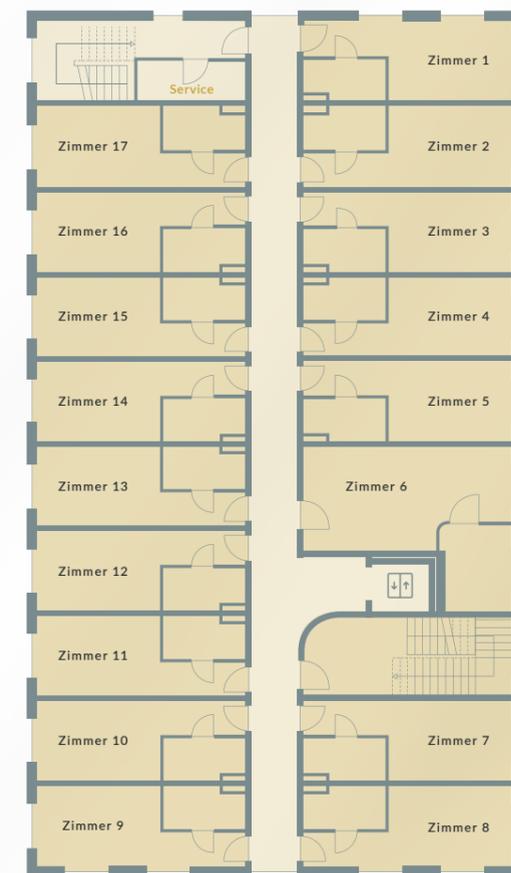
— 2. OBERGESCHOSS



— 3. OBERGESCHOSS



— 4. OBERGESCHOSS



— NAH AM GESCHEHEN

Die Carl-von-Linde-Straße liegt in einem Gewerbegebiet mit direkter Anbindung sowohl an die Städte im Umland, als auch an die Münchner Innenstadt sowie an den Münchner Flughafen. Ein Fitness-Center, Tankstellen, Gastronomie sowie Lebensmittel- und Drogeriegeschäfte befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Das Erholungsgebiet am Unterschleißheimer See ist mit dem Rad in weniger als 9 Minuten zu erreichen. Mit dem Hollerner und dem Mallertshofer See befinden sich zwei weitere Freizeitareale in der unmittelbaren Umgebung.

15min*



Flughafen

30min*



Muc Innenstadt

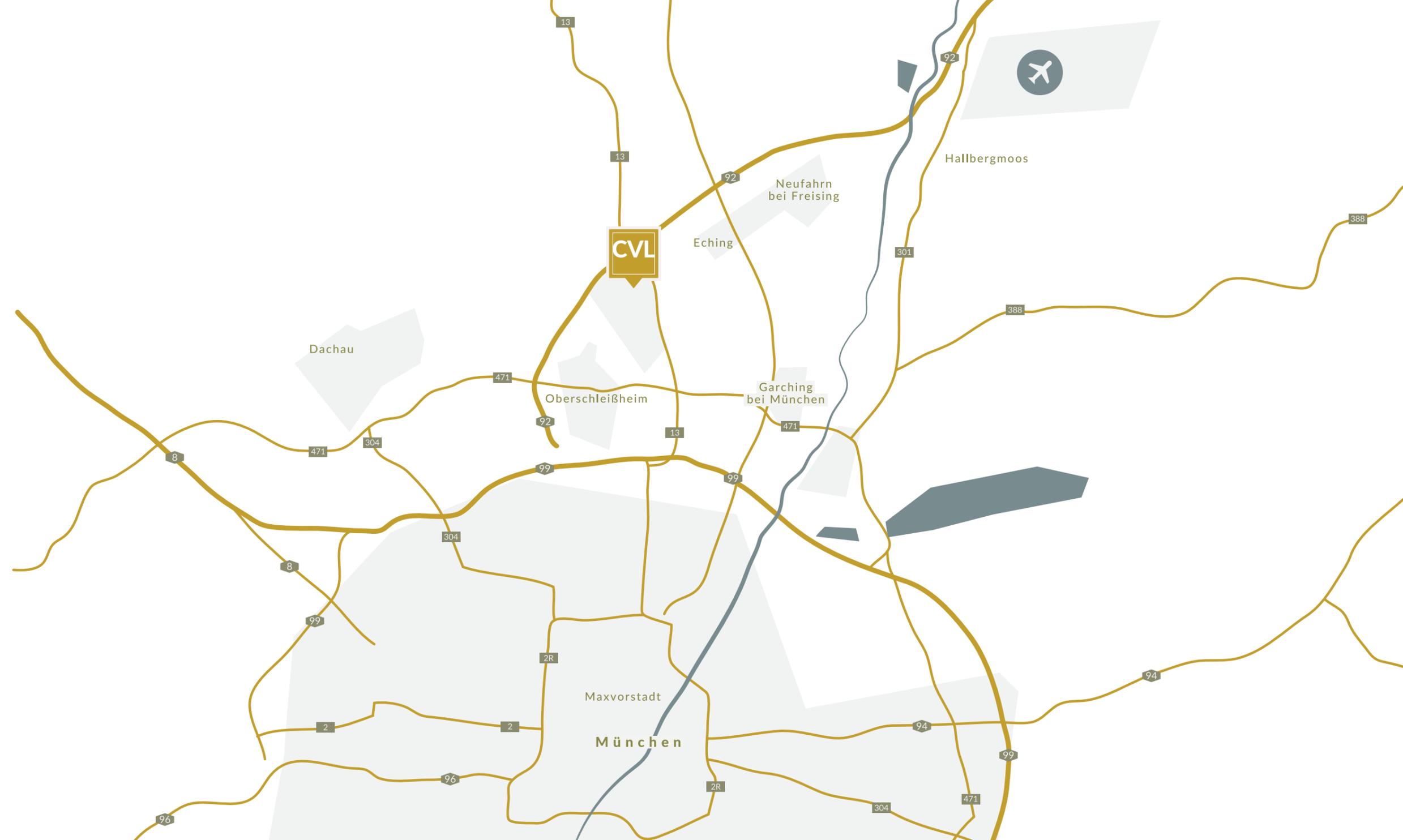


S-Bahn Station in 800m | 9min zu Fuß



Hauptbahnhof München 35min | mit der S-Bahn (alle 20min)

* mit dem Auto bei normalem Verkehr







— HIGHLIGHTS

— **KFW-55 EE**
KfW-55 EE Standard
(GEG-2000)

— **WASSERWÄRMEPUMPE**
Heizung mit Wasserwärmepumpe

— **KUNSTSTOFF-ALU FENSTER**
Drei-Scheiben-Isolierverglasung

— **PV-ANLAGE CA. 400 QM**

— **AUFZUG VON SCHINDLER**

— **HOCHWERTIGE BAUMATERIALIEN**

— **GEHOBENE AUSSTATTUNG**
(Treppe mit Edelstahlgeländer, Natursteinbelag, elektr. Rollläden,
elektr. Erfassungssysteme uvm.)

— **HOCHGEDÄMMTE ZIEGEL (AUSSENMAUER)**
Holzfällung

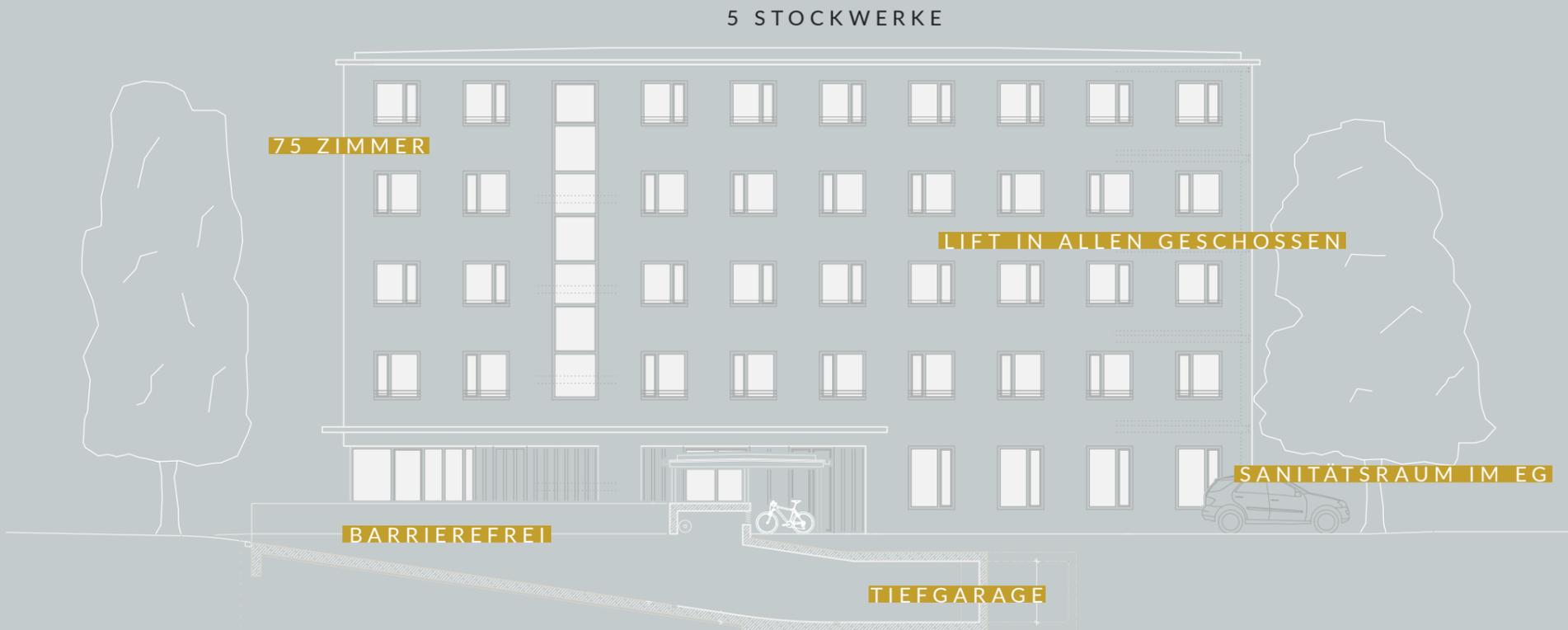
— **LÜFTUNGS- & KLIMAAANLAGE**
Dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung

— **TIEFGARAGE & OBERIRDISCHE STELLPLÄTZE**

— **BARRIEREFREIE BAUWEISE**

— **BREITBAND-INTERNET**

— ZUSAMMENGEFASST



— WIR BERATEN SIE GERNE

 BINAKAJ Immo & Wohnbau GmbH	BINAKAJ GmbH Immobilien und Wohnbau Seligenthaler Str. 8 84034 Landshut	Tel.: 0 871 - 96 59 97 0 info@binakaj-wohnbau.de www.binakaj-wohnbau.de
--	---	---

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

„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. Dabei ist uns klar: Immobilien sind langlebige Wirtschaftsgüter. D.h. nur wenn sachlich und kompetent Standort, Infrastruktur, Nutzung, Architektur und Bauqualität in Relation zueinander gebracht werden, führt das zum optimalen Ergebnis.

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 sind die Baubeschreibung und der notarielle Kaufvertrag. Alle Angaben und Zeichnungen in diesem Exposé entsprechen dem Planungsstand September 2021. Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit des Exposés wird keine Haftung übernommen.

Exposégestaltung: www.mediaMEANS.de

