



## **Moderner Gewerbe-Komplex mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten u. Erweiterungspotenzial in Vilsbiburg**

Baumgartenstraße 7  
84137 Vilsbiburg  
Deutschland

3,57 % inkl. MwSt.

## Daten im Überblick

Kategorie	Kauf – Büro/Praxis
Preis	Auf Anfrage
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.

Baujahr ca.	2022
Baujahr Anlagentechnik	2022
Heizungsart	Öl-Heizung
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor

Büro-/ Praxisfläche	933 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	1.283 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl	3
Verfügbar ab	sofort

Räume	36
Objektzustand	Erstbezug
Letzte Modernisierung	2022
Qualität der Ausstattung	gehoben
Bodenbelag	Fliesen, Laminat, Parkett

Personenaufzug	Ja
Barrierefrei	Ja
Keller	Ja

## Objekt

Diese exklusive Gewerbeimmobilie, bestehend aus einem modernen Neubau von 2022 und einem ergänzenden Bestandsgebäude, vereint auf 1.283 m<sup>2</sup> Nutzfläche modernste Architektur und durchdachte Flexibilität für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten. Strategisch im Gewerbegebiet von Vilsbiburg gelegen, bietet sie eine optimale Infrastruktur für Unternehmen, medizinische Einrichtungen und Dienstleister, die einen repräsentativen und vielseitigen Standort suchen.

Mit großzügigen Flächen auf drei Etagen und einem praktischen Kellergeschoss schafft die Immobilie das ideale Umfeld für Praxisgemeinschaften, Büros oder spezialisierte Dienstleistungszentren. Das Erdgeschoss und erste Obergeschoss umfassen jeweils 318,57 m<sup>2</sup> und 309,56 m<sup>2</sup> mit 18 flexibel nutzbaren Räumen pro Etage, die optimal auf die besonderen Anforderungen medizinischer und gewerblicher Nutzer ausgelegt sind. Spezialanschlüsse für Fachrichtungen wie Zahnmedizin oder Physiotherapie wurden bereits installiert. Ein einladender Empfangsbereich und eine großzügige Rezeption unterstreichen den professionellen Charakter des Gebäudes und schaffen einen positiven ersten Eindruck.

Das zweite Obergeschoss bietet eine Fläche von 305,31 m<sup>2</sup> und ist in vier multifunktionale Einheiten unterteilt, die sich sowohl als Büroräume als auch als Betriebsleiterwohnungen eignen. Jede Einheit

ist mit separaten Sanitäreinrichtungen und Anschlüssen für eine Küche ausgestattet und bietet damit eine flexible Kombination aus Wohnen und Arbeiten – ideal für Führungskräfte oder Praxisinhaber, die kurze Wege und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten schätzen.

Das funktionale Kellergeschoss bietet mit seinen 240 m<sup>2</sup> wertvolle Lagermöglichkeiten und Platz für Archive oder technische Einrichtungen, die die betrieblichen Abläufe optimal unterstützen.

Das Grundstück mit einer Gesamtfläche von 3.350 m<sup>2</sup> bietet zahlreiche Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter und Besucher sowie Raum für zukünftige Erweiterungen, sodass auch langfristige Nutzungspläne mühelos realisiert werden können. Die Immobilie ist vollständig barrierefrei gestaltet und verfügt über einen modernen Aufzug, der alle Etagen komfortabel miteinander verbindet und den Zugang für alle Personengruppen erleichtert.

Erleben Sie die Vorzüge dieser Immobilie bereits vorab: Nutzen Sie die 3D-Tour im beigefügten Link, um einen umfassenden Eindruck zu gewinnen. Bei weiterführendem Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Exposé zur Verfügung und laden Sie herzlich ein, einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um das volle Potenzial dieser Immobilie vor Ort zu entdecken.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im etablierten Gewerbegebiet Schwalbenfeld im Norden von Vilsbiburg, einer aufstrebenden Stadt im niederbayerischen Landkreis Landshut. Dieser Standort profitiert von einer strategischen Anbindung an die Bundesstraße B299 und die Autobahn A92, die eine schnelle Verbindung nach Landshut, Mühldorf am Inn und München ermöglicht. Die Lage ist zudem nur etwa 70 km vom Münchner Flughafen entfernt, was die Immobilie für überregionale und internationale Kunden attraktiv macht.

Vilsbiburg ist eine wirtschaftlich stabile und wachsende Stadt mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Die Region ist geprägt durch einen starken Mittelstand und zahlreiche Unternehmen aus den Bereichen Maschinenbau, Automobilzulieferung und Technologie. Diese solide wirtschaftliche Basis sowie die Nähe zu den Ballungsräumen Landshut und München tragen zur hohen Nachfrage nach gewerblichen und medizinischen Dienstleistungen bei und machen die Lage zu einem wichtigen Knotenpunkt in der Region.

Die Mikrolage der Immobilie im Gewerbegebiet Schwalbenfeld bietet eine hohe Sichtbarkeit und ist durch ihre verkehrsgünstige Lage sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden und Patienten ideal erreichbar. Die Nähe zur Vilsbiburger

Innenstadt ermöglicht schnellen Zugang zu diversen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, was den Standort für Geschäftsinhaber und deren Kunden gleichermaßen attraktiv macht. Auch Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Banken und andere Dienstleister befinden sich in der Umgebung und unterstreichen die Praktikabilität der Lage.

Öffentliche Verkehrsmittel sind in der Umgebung gut erreichbar: Der Bahnhof von Vilsbiburg bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Landshut und Mühldorf, was die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln zusätzlich verbessert. Mehrere Bushaltestellen in der Nähe der Immobilie ermöglichen eine unkomplizierte Anreise für Kunden oder Patienten, die auf den öffentlichen Nahverkehr angewiesen sind. Darüber hinaus sorgen ausreichend vorhandene Parkplätze direkt vor Ort für zusätzliche Bequemlichkeit.

Mit seiner Lage im Gewerbegebiet Schwalbenfeld ist das Umfeld der Immobilie geprägt von einem Mix aus mittelständischen Unternehmen und Dienstleistern, die ein dynamisches, wirtschaftlich aktives Umfeld schaffen. Diese Synergie im Gewerbegebiet bietet Investoren und Geschäftsinhabern eine optimale Basis für nachhaltigen Erfolg und langfristige Wertentwicklung.

---

## Ausstattung

Diese moderne Gewerbeimmobilie besticht durch ihre hochwertige und funktionale Ausstattung, die gezielt auf die Bedürfnisse gewerblicher und medizinischer Nutzer ausgerichtet ist. Der Neubau von 2022 kombiniert langlebige Baumaterialien und ein durchdachtes Raumkonzept, das Flexibilität und Komfort auf höchstem Niveau bietet.

**Raumaufteilung und Funktionalität:** Die Immobilie verfügt über drei Etagen mit einer flexiblen Raumaufteilung, die an unterschiedliche Nutzungskonzepte angepasst werden kann. Die insgesamt 1.283 m<sup>2</sup> Nutzfläche umfasst unter anderem Praxisräume, Büros, Behandlungszimmer, Lagerflächen und Aufenthaltsräume, die sich ideal für Praxisgemeinschaften, medizinische Einrichtungen oder moderne Büronutzungen eignen. Im Kellergeschoss stehen weitere 240 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die als Lager- oder Archivfläche genutzt werden können und ausreichend Stauraum für Geräte, Akten und andere Materialien bieten.

**Bodenbeläge und Innenausstattung:** In den Praxis- und Behandlungsräumen sind pflegeleichte, robuste Vinylböden verlegt, die den hohen hygienischen Anforderungen des medizinischen Betriebs gerecht werden. Die Büroräume sind mit strapazierfähigem Teppich oder Laminat ausgestattet, was für eine ruhige und angenehme Arbeitsatmosphäre sorgt. Der repräsentative Eingangsbereich und die Flure sind mit hochwertigen Fliesen versehen, die eine pflegeleichte und langlebige Oberfläche bieten.

**Sanitäreinrichtungen:** Jede Etage ist mit modernen und behindertengerechten Sanitäreinrichtungen ausgestattet, die den hohen Standards gewerblicher und medizinischer Nutzer entsprechen. Auf jeder Etage befinden sich separate WCs für Besucher und Mitarbeiter, darunter auch behindertengerechte WCs, die den barrierefreien Zugang für Patienten und Kunden gewährleisten.

**Heizung und Energiesystem:** Die Immobilie wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt, die für eine zuverlässige und gleichmäßige Wärmeversorgung sorgt. Optional ist die Umrüstung auf eine umweltfreundliche Pelletheizung möglich, ein Vorteil für Investoren und Betreiber mit Fokus auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Die modernen Heizkörper erlauben eine präzise Regulierung der Raumtemperatur und sorgen für ein angenehmes Klima in allen Bereichen.

**Aufzug und Barrierefreiheit:** Ein großzügiger Personenaufzug verbindet alle Etagen einschließlich des Kellergeschosses und gewährleistet den bequemen Zugang für alle Nutzergruppen, einschließlich Patienten mit eingeschränkter Mobilität. Die barrierefreie Gestaltung des gesamten Gebäudes erhöht den Komfort und die Nutzungsfreundlichkeit, was die Immobilie besonders attraktiv für medizinische und therapeutische Einrichtungen macht.

**Technische Infrastruktur:** Die Immobilie ist mit einer leistungsstarken Elektroinstallation ausgestattet, die alle Anforderungen moderner Gewerbenutzer erfüllt. In den Räumen sind ausreichend Steckdosen sowie Starkstromanschlüsse vorhanden, die den Betrieb von medizinischen Geräten und Büroelektronik ermöglichen. Die IT-Infrastruktur ist zukunftsorientiert ausgelegt und verfügt über Netzwerkanschlüsse und Serverraum-Kapazitäten, um eine stabile Internetverbindung und Datensicherheit zu gewährleisten – ideal für digital ausgerichtete Praxen und Unternehmen.

**Beleuchtungssystem:** Alle Räume sind mit energieeffizienten LED-Leuchten ausgestattet, die eine angenehme und gleichmäßige Beleuchtung bieten. In Gemeinschafts- und Flurbereichen sorgt die sparsame LED-Technologie für eine lange Lebensdauer und niedrigen Energieverbrauch, was die Betriebskosten reduziert und eine nachhaltige

Nutzung unterstützt.

Diese hochwertige Ausstattung macht die Immobilie zu einem optimalen Standort für alle

Arten gewerblicher und medizinischer Nutzungen, von Praxisgemeinschaften über Beratungsunternehmen bis hin zu Start-ups und etablierten Unternehmen.

## Sonstiges

Diese außergewöhnliche Immobilie bietet Ihnen nicht nur flexible Nutzungsmöglichkeiten und hochwertige Ausstattungsmerkmale, sondern auch langfristiges Entwicklungspotenzial und attraktive Investitionsbedingungen. Das 3.350 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet ausreichend Freiraum für zukünftige Erweiterungen und kann nach Bedarf an wachsende Geschäftsanforderungen angepasst werden.

Die Immobilie wird als Share-Deal oder Asset-Deal angeboten, wodurch verschiedene Erwerbsmodelle möglich sind, die steuerliche und finanzielle Vorteile bieten können. Für umweltbewusste Investoren besteht zudem die Option, die Öl-Zentralheizung auf eine nachhaltige Pelletheizung umzurüsten – eine wertsteigernde Maßnahme, die nicht nur den Energieverbrauch senkt, sondern auch den CO<sub>2</sub>-Ausstoß reduziert.

Direkt vor der Immobilie stehen zahlreiche Parkplätze zur Verfügung, die sowohl Kurz- als auch Langzeitparkmöglichkeiten bieten. Der

Standort ist nicht nur für lokale Unternehmen attraktiv, sondern durch die exzellente Anbindung an die regionale Infrastruktur auch für überregionale und internationale Geschäftspartner und Kunden bestens geeignet.

Zur Vereinfachung des Entscheidungsprozesses bieten wir Ihnen eine virtuelle 3D-Tour durch die Immobilie an, die Ihnen vorab einen realistischen Eindruck vermittelt. Gerne senden wir Ihnen bei fortschreitendem Interesse ein umfassendes Exposé und stehen Ihnen für alle weiteren Fragen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins jederzeit zur Verfügung.

Haftungsausschluss: Alle Angaben in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch nicht übernommen werden. Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.



Luftaufnahme Gesamtobjekt



Luftaufnahme Gesamtobjekt





Luftaufnahme Gesamtobjekt



Luftaufnahme Gesamtobjekt



Vogelperspektive



Neubau



Neubau



Bestand



Neubau Rückseite



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht





Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Treppenhaus Bestandsgebäude



Innenansicht Bestandsgebäude



Innenansicht Bestandsgebäude



Innenansicht Bestandsgebäude



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Bestandsgebäude



Bestandsgebäude



Bestandsgebäude





zusätzliche Stellplätze Grundstückszufahrt



Luftaufnahme Vilsbiburg



Lageplan



Makro-Standort

**EG**



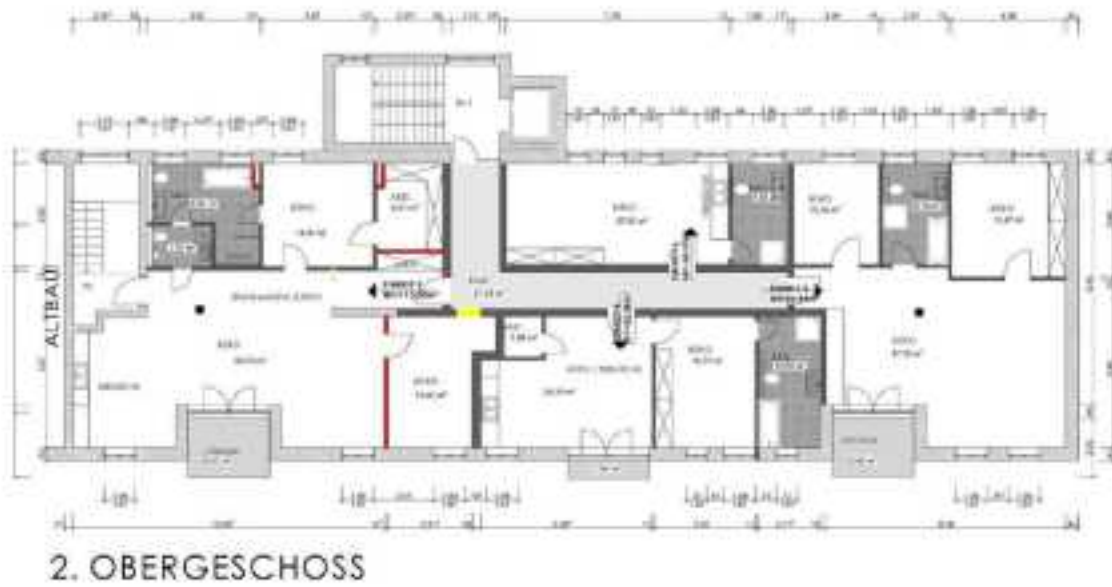
**ERDGESCHOSS**

**1.OG**



**1. OBERGESCHOSS**

**2.OG**



## Notizen

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### Ihre Ansprechpartnerin



Ahu Mercedes Glashoff  
Weltberg Immobilien GmbH  
Ingolstädter Str. 4  
84030 Landshut  
Telefon: 0871 - 408 979 09  
Homepage: [www.weltbergimmobilien.de](http://www.weltbergimmobilien.de)  
E-Mail: [glashoff@weltbergimmobilien.de](mailto:glashoff@weltbergimmobilien.de)