

# Für Gewerberaum mit Zukunft

berlinovo

220 m<sup>2</sup> Café-/ Bistrofläche im Einkaufszentrum  
„Moraltpark“ provisionsfrei direkt vom Eigentümer  
mieten

Lenggrieser Str. 48-50/Moraltpark 1a-h in 83646 Bad Tölz



## Eckdaten

<b>Bundesland:</b>	Bayern
<b>Landkreis:</b>	Bad Tölz-Wolfratshausen
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 30.618 m <sup>2</sup>
<b>Mietfläche:</b>	ca. 220 m <sup>2</sup>
<b>Courtage:</b>	keine

## Beratung & Vermietung

Frau Brigita Mijatovic  
Linkstraße 10  
10785 Berlin

Tel.: +49 30 25441-4719

E-Mail: [mijatovic@berlinovo.de](mailto:mijatovic@berlinovo.de)

[www.berlinovo.de](http://www.berlinovo.de)



# Für Gewerberaum mit Zukunft

berlinovo

## Makroökonomische Daten (Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen)

<b>Einwohnerzahl</b> (12/2024):	<b>130.248 Einwohner</b>
<b>Fläche</b> (ca.):	<b>1.110,66 km<sup>2</sup></b>
<b>Kaufkraftindex</b> (2023):	<b>115,4</b>
<b>Arbeitslosenquote</b> (03/2025):	<b>2,4 Prozent</b>

## Makrostandort

Die Stadt Bad Tölz mit ihren rund 19.800 Einwohnern liegt rund 40 Auto-Minuten vom südlichen Stadtrand Münchens entfernt. Als Mittelzentrum erfüllt sie Funktionen für die ganze Region und ist gleichzeitig mit 650 bis 700 m ü. NHN eine der höchstgelegenen Kreisstädte Deutschlands. Der besondere Reiz ist zweifellos die Lage im Isartal und nah an den Bergen. Zugleich ist die Stadt Teil einer der wichtigsten und wirtschaftlich stärksten Metropolregionen Europas.

Sowohl das Bildungsangebot (u. a. Hochschuleinrichtungen, Gymnasium, Fachoberschule, Berufsschulen) als auch die Vielfalt an kulturellen Einrichtungen und Veranstaltungen in Bad Tölz und der näheren Umgebung tragen zur Attraktivität bei. Bad Tölz ist Sitz wichtiger Behörden und Bildungseinrichtungen, verfügt über eine gesunde und leistungsfähige Wirtschaft und bietet eine bunte Vielfalt an Kultur und Einkaufsmöglichkeiten.

## Mikrostandort

Das Einkaufszentrum Moraltpark liegt zentral im südlichen Bereich von Bad Tölz und liegt am Beginn eines großen Gewerbegebietes mit zahlreichen Ankermietern. Es liegt zudem direkt an der B 472 und der B 13, welche in nördlicher Richtung nach München führt. Der Bahnhof Bad Tölz liegt ca. 1,5 km entfernt; ebenfalls befinden sich mehrere Buslinien nur unweit des Bahnhofes entfernt. Das Standortumfeld wird größtenteils von lagetypischen mehrgeschossigen Gewerbehäusern geprägt und der Isar, welche direkt neben dem Objekt entlang fließt.

Nähere Angaben zur Lagesituation entnehmen Sie bitte den beigefügten Lageplänen.



# Für Gewerberaum mit Zukunft

berlinovo

## Objektbeschreibung

Bei der Immobilie handelt es sich um ein 1-geschossiges Gewerbeobjekt, welches 1998/1999 auf einem ca. 30.618 m<sup>2</sup> großem Grundstück erstellt wurde. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss befinden sich Einzelhandel- bzw. Freizeitflächen. Darüber hinaus gibt es eine Parkfläche mit ca. 398 Stellplätzen.

Die Ankermieter und Frequenzbringer des Objekts sind Rewe, Edeka, Jos. Schneider GmbH, Kinobetreiber Wolf KG, eine Jet Tankstelle und weitere Branchen. Weitere Frequenzbringer in der unmittelbaren Umgebung sind Lidl, TÜV-Süd, Autohaus Rinner und McDonald's.

Die vakante Mietfläche befindet sich gut sichtbar im 1. OG und hat eine Gesamtfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> und ist nach Vereinbarung verfügbar. Die Aufteilung der Fläche entnehmen Sie bitte der beigefügten Tabelle. Ebenso ist eine Terrasse zur Bewirtung der Gäste vorhanden.

Funktion	Umschließung	Nutzungsart	Grundfläche [m <sup>2</sup> ]
Gastraum	a	NF	144,08
Flur	a	VF	9,95
Küche	a	NF	22,28
Flur	a	VF	16,31
WC	a	NF	2,14
WC	a	NF	2,09
Lager	a	NF	11,23
Lager	a	NF	5,48
Kühlzelle	a	NF	6,95
			220,49



# Für Gewerberaum mit Zukunft

berlinovo

## Umgebungskarte

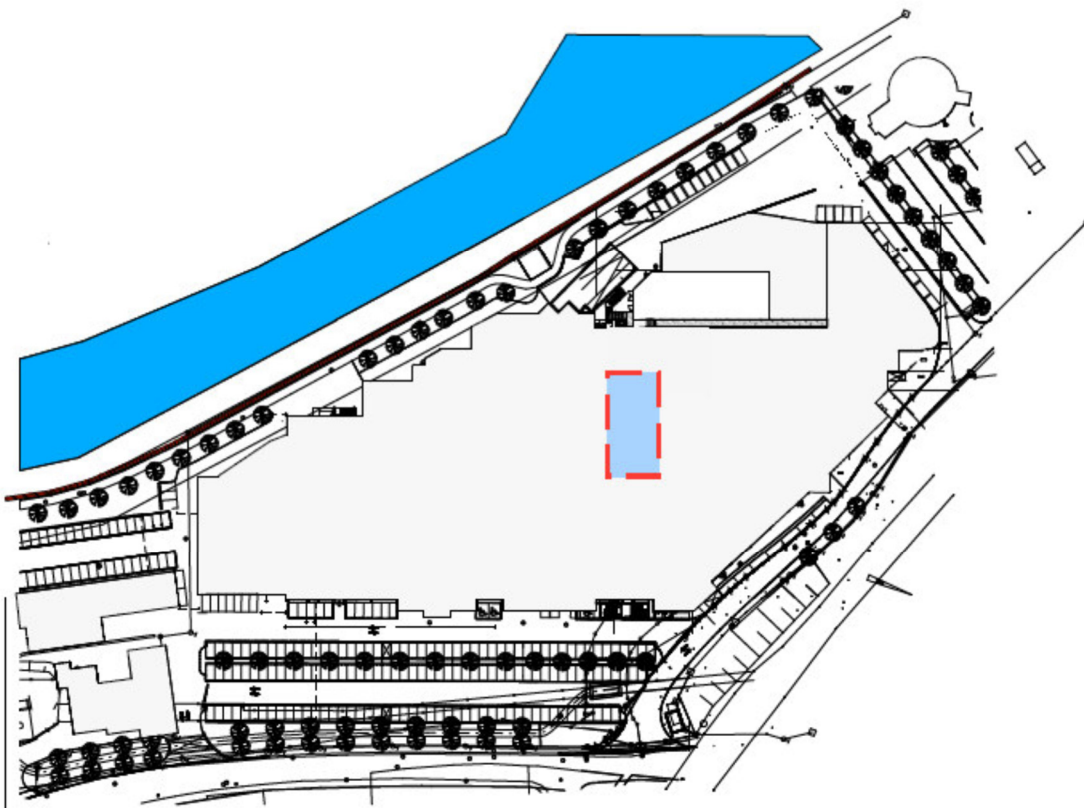




# Für Gewerberaum mit Zukunft

berlinovo

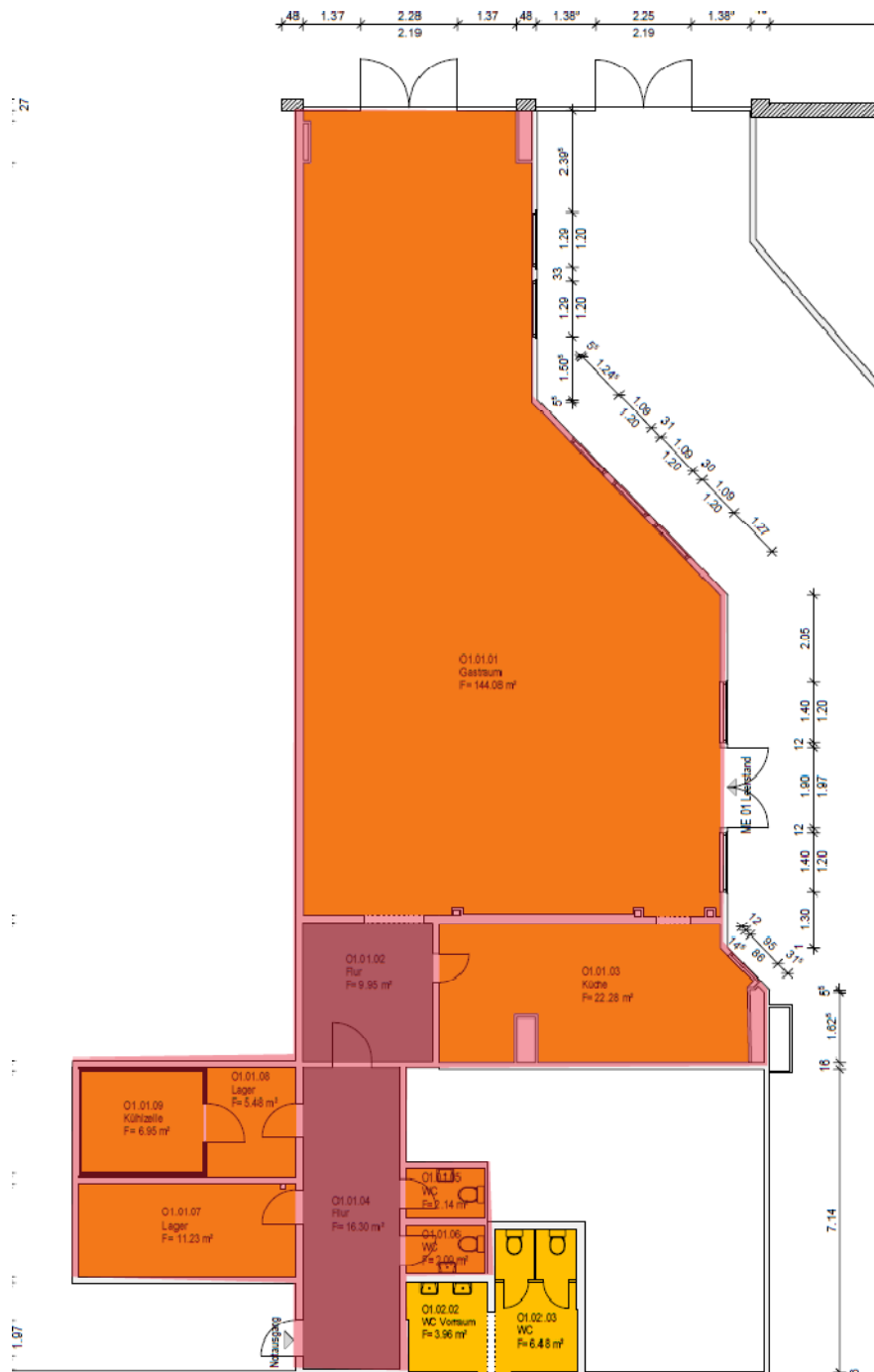
Lage im Einkaufszentrum



# Für Gewerberaum mit Zukunft

berlinovo

## Grundriss



# Für Gewerberaum mit Zukunft

berlinovo

## Objektfotos



Ansicht Gastbereich



Weitere Sitzmöglichkeiten



Vogelperspektive Einkaufszentrum Moraltpark



Sonnenterrasse

