

# Für Gewerberaum mit Zukunft

berlinovo

Kosmetikstudio im Einkaufszentrum  
„Moraltpark“ provisionsfrei direkt vom  
Eigentümer mieten!

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



## Eckdaten

**Bundesland:**

Bayern

**Landkreis:**

Bad Tölz-Wolfratshausen

**Ort:**

Bad Tölz

**Mietfläche:**

ca. 74,39 m<sup>2</sup>

**Courtage:**

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

## Makrostandort

Die Stadt Bad Tölz 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.

Bekannt ist Bad Tölz vor allem für seine Wohn- und Lebensqualität sowie als Ziel für Urlaub, Kur, Freizeit und Sport. Als Freizeitwert verfügt die Stadt Bad Tölz über ein Hallen- und Naturfreibad. In der näheren Umgebung befinden sich außerdem mehrere Golfplätze, sowie Klettermöglichkeiten und ist der Knotenpunkt mehrerer Radwanderwege. Als Oberzentrum bildet Bad Tölz den administrativen, kulturellen und wirtschaftlichen Mittelpunkt der Region Bad Tölz-Wolfratshausen.



# Für Gewerberaum mit Zukunft

berlinovo

## 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.

Bekannt ist Bad Tölz vor allem für seine Wohn- und Lebensqualität sowie als Ziel für Urlaub, Kur, Freizeit und Sport. Als Freizeitwert verfügt die Stadt Bad Tölz über ein Hallen- und Naturfreibad. In der näheren Umgebung befinden sich außerdem mehrere Golfplätze, sowie Klettermöglichkeiten und ist der Knotenpunkt mehrerer Radwanderwege. Als Oberzentrum bildet Bad Tölz den administrativen, kulturellen und wirtschaftlichen Mittelpunkt der Region Bad Tölz-Wolfratshausen.

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.

Die vakante Mietfläche befindet sich gut sichtbar im 1. Obergeschoss und hat eine Gesamtfläche von ca. 74,39 m<sup>2</sup>. Die genaue Aufteilung der Fläche, entnehmen Sie bitte dem beigefügten Grundriss.



# Für Gewerberaum mit Zukunft

berlinovo

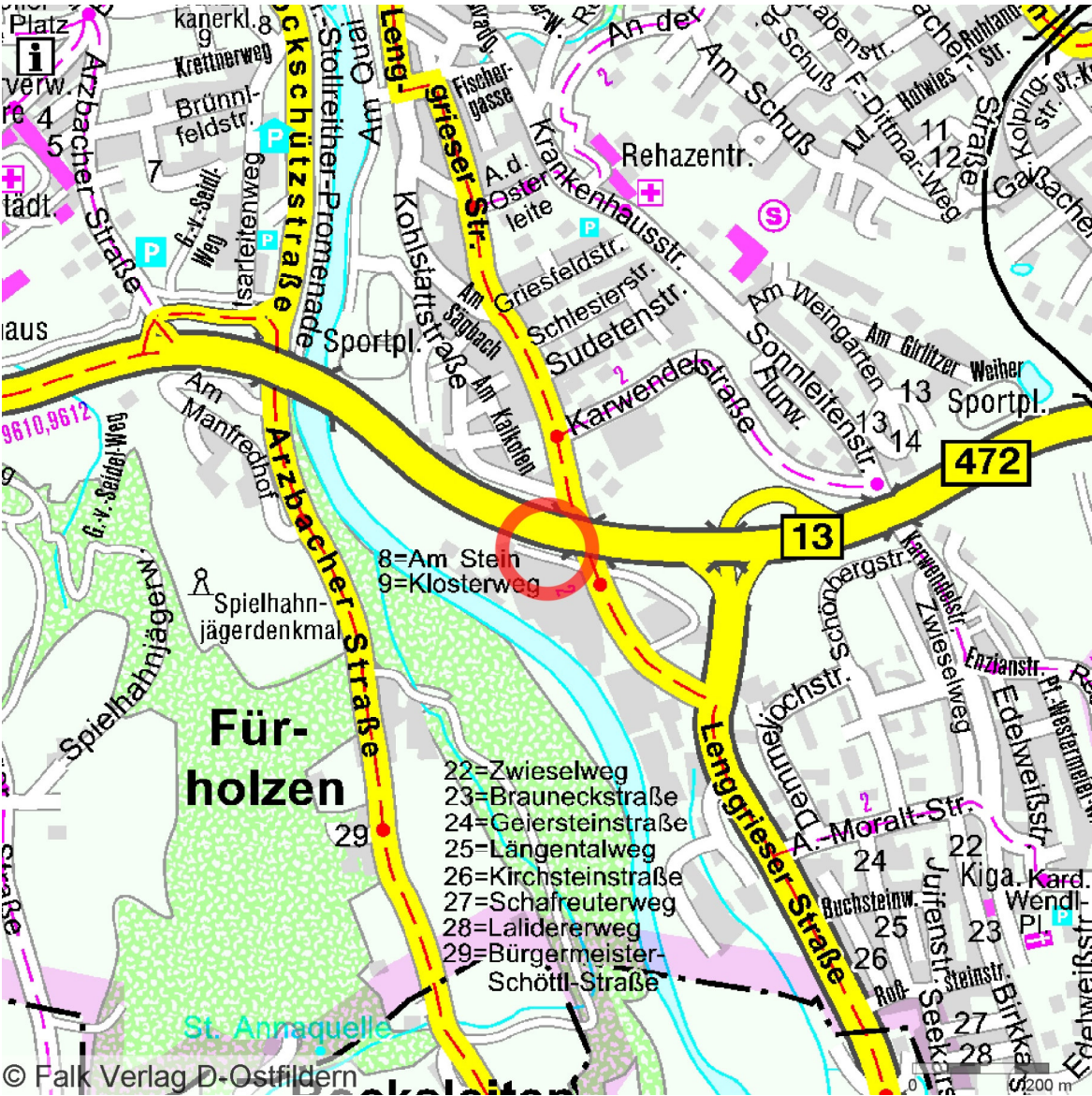
## Umgebungskarte



# Für Gewerberaum mit Zukunft

berlinovo

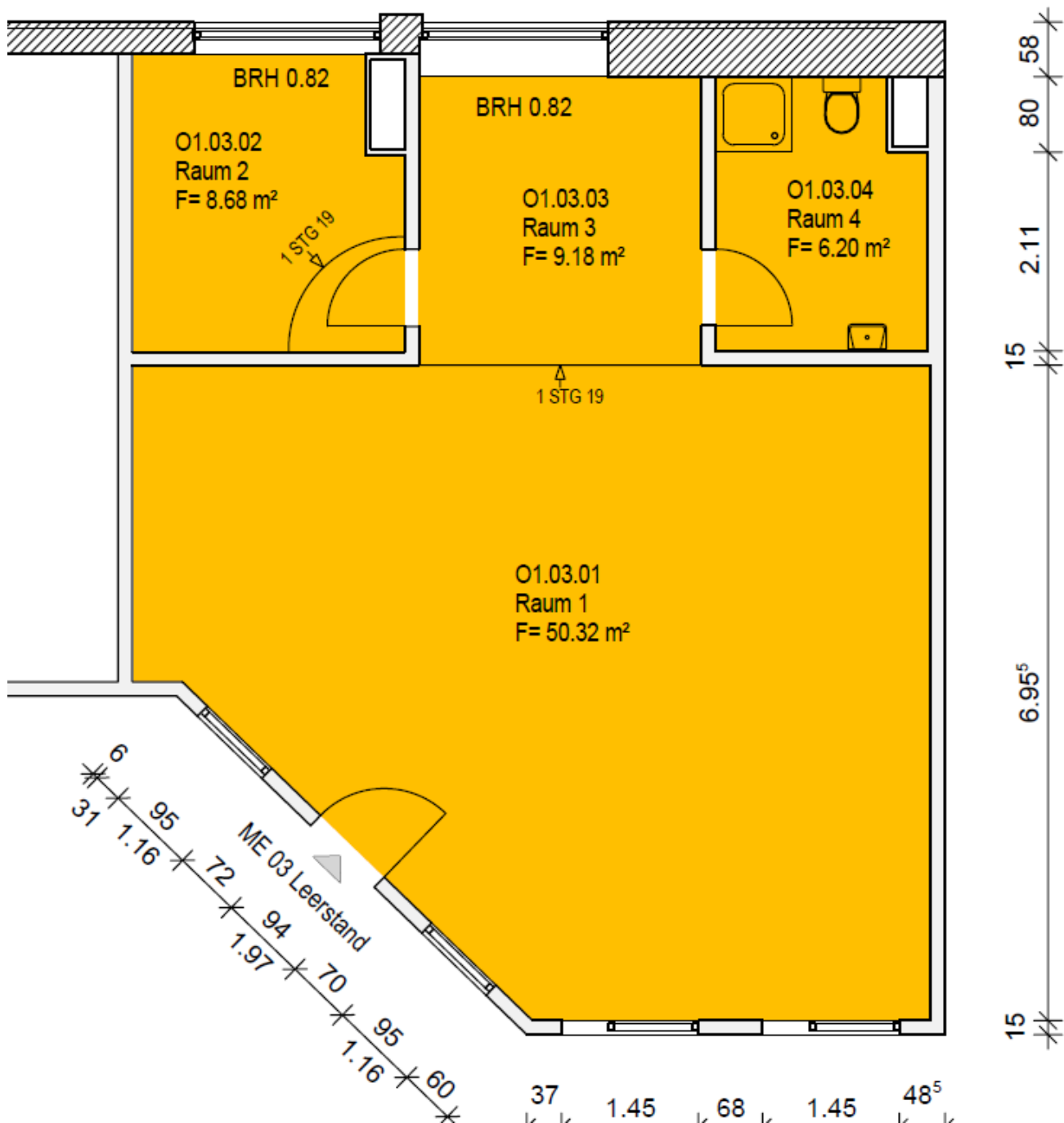
**Stadtplan**



# Für Gewerberaum mit Zukunft

berlinovo

## Grundriss



# Für Gewerberaum mit Zukunft

berlinovo

## Objektfotos



# Für Gewerberaum mit Zukunft

berlinovo

