



DOCKS
ISMANING

DOCKS Ismaning, individuelles Design mit Platz für New Work

Vermietungsexposé

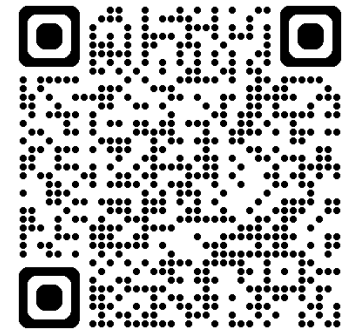
Oktober 2026

Das DOCKS aus der Vogelperspektive

Scannen & Film ansehen

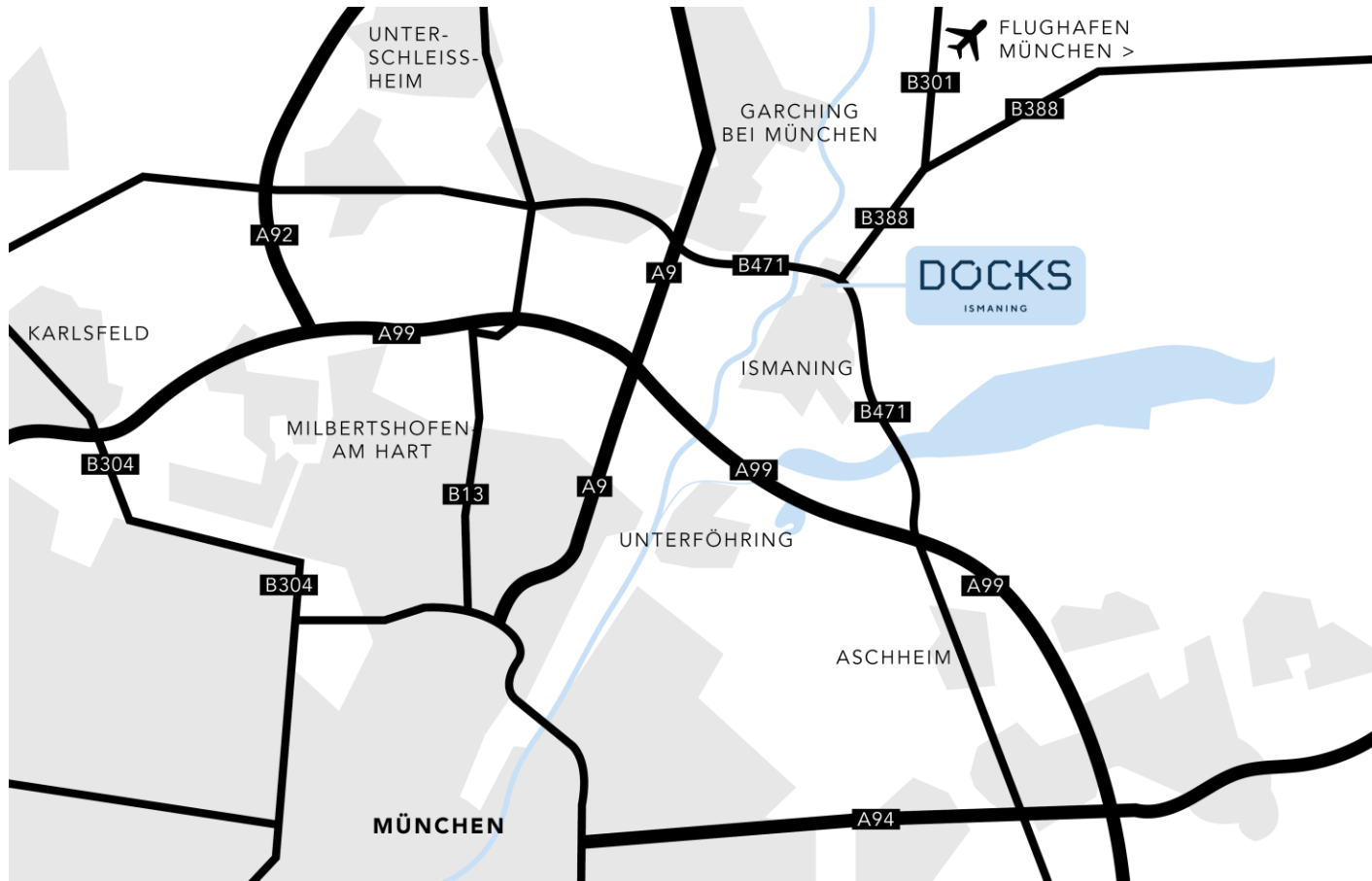


Scannen &
Film ansehen



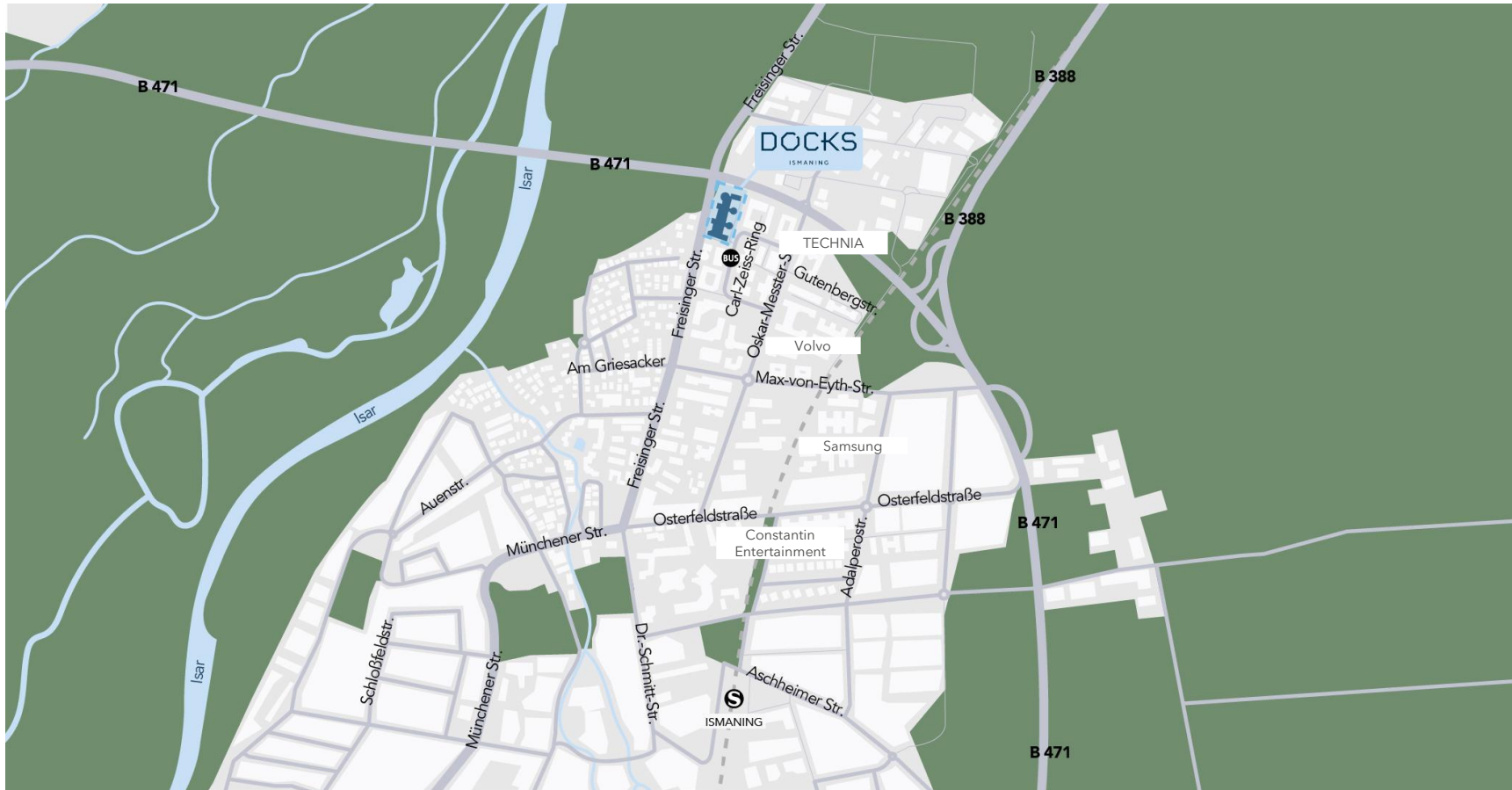
Die Lage

Ismaning - zentrale Lage mit optimaler Anbindung



Die Lage

Das DOCKS in Ismaning – ein etablierter Bürostandort mit namenhaften Unternehmen



Inspirierende Nachbarschaft

Ismaning ist ein etablierter Bürostandort, an dem zahlreiche namhafte Blue-Chip- und Technologieunternehmen sowie Betriebe aus dem produzierenden Gewerbe ansässig sind – darunter beispielsweise Samsung, Volvo, Constantin Entertainment und TECHNIA.

Optimale Anbindung



Flughafen	15 min	20 min
Hauptbahnhof	40 min	24 min
Zentrum	20 min	20 min

Ismaning ist mit dem Pkw sowie öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Das DOCKS - modernes Office innen wie außen

Eckdaten des Projekts



Eckdaten

- ▶ Nutzungsart: Büro, produzierendes Gewerbe
- ▶ Attraktiver Gewerbesteuerhebesatz in Ismaning mit 330 %
- ▶ Grundriss bietet eine Vielzahl flexibler Gestaltungsmöglichkeiten
- ▶ Besonderheit: Nominiert zum IM Award 2024 in der Kategorie „Managementleistung“

Nachhaltigkeit

- ▶ Energieträger Fernwärme
- ▶ Endenergiebedarf 119,2 kWh / qm / a
- ▶ CO₂- Emission 30 kgCO₂ / qm / a

 85737 Ismaning,
Carl-Zeiss-Ring

 Projektdauer:
2019 - 2025

 Geschossfläche:
ca. 11.100 qm

 Stellplätze:
184

Einzigartige, außergewöhnliche Architektur

Gebäude



E-Lade Möglichkeiten und durchdachte Signaletik

Außenanlagen



Moderne Bürowelten

Innenausstattung & Möblierung (Beispiele)



Moderne Bürowelten

Innenausstattung & Möblierung (Beispiele)



Moderne Bürowelten

Innenausstattung & Möblierung (Beispiele)



Flexible Büro- oder Lagerfläche - passend zu Ihrem Bedarf

Ca. 323 qm Mietfläche mit zwei ebenerdigen Zugängen

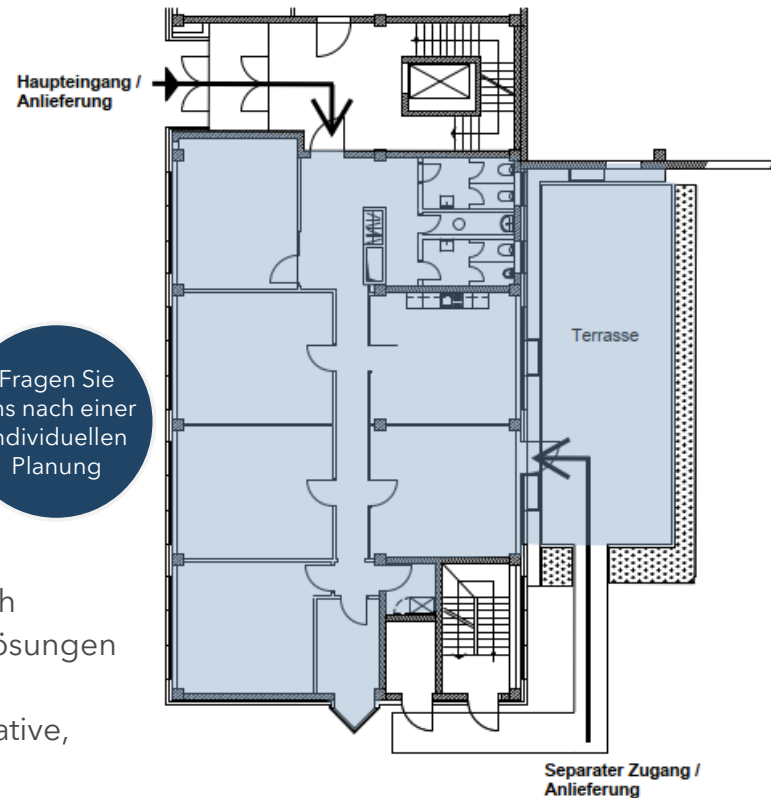
Mieteinheit 1 im Erdgeschoss

- ▶ ca. 280 qm Büro- und/oder Lagerfläche
- ▶ ca. 43 qm exklusive Terrasse
- ▶ Großzügige Raumhöhe von ca. 3,80 m
- ▶ Hohe Deckentraglast von 10 kN/qm
- ▶ Zwei separate, ebenerdige Zugänge
- ▶ Anlieferung mit Hubwagen möglich
- ▶ Flexible Grundrissgestaltung nach Mieterbedarf

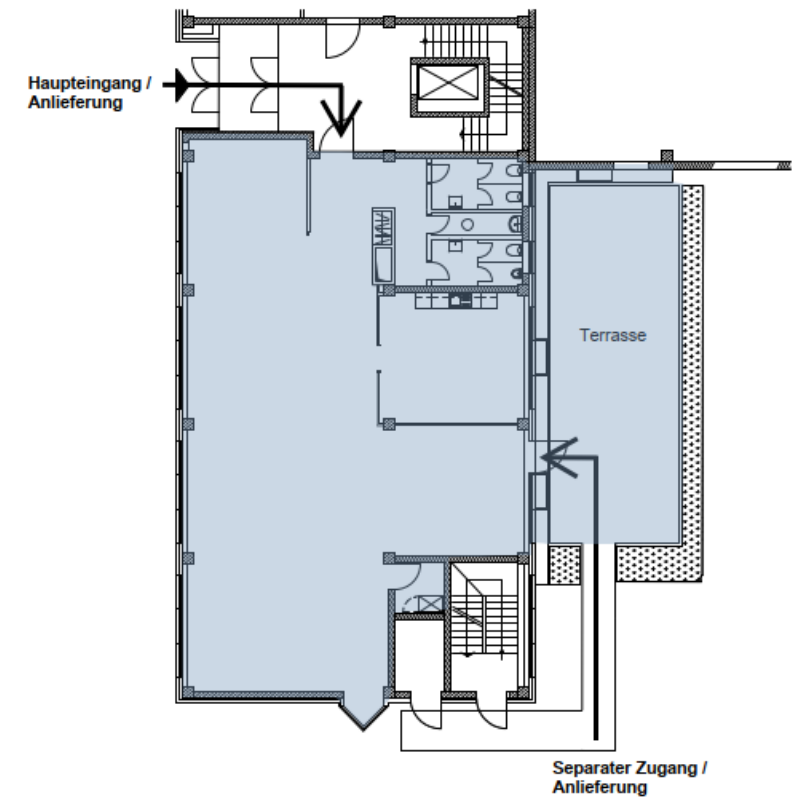
Bei der Gestaltung Ihrer Mietfläche entscheiden Sie, wie effizient oder großzügig Ihre Arbeitsplätze angeordnet werden.

Alle Grundrisse sind so **flexibel konzipiert**, dass sich sowohl Einzel-, Kombibüros als auch Open-Space-Lösungen einfach umsetzen lassen. Dabei sind großzügige Kundenbereiche ebenso realisierbar wie kommunikative, speziell gestaltete Gemeinschaftsbereiche für die Mitarbeitenden (Think Tanks, Kaffee Bar, etc.).

Einzel- und Gruppenbüros



Open Space



GEMEINSAM. LEBENSRAUM. GESTALTEN.

Städte sind Lebensräume. Und Lebensräume brauchen Gestalter.

WÖHR + BAUER ist ein renommiertes, familiengeführtes Immobilienunternehmen und entwickelt und revitalisiert seit über 33 Jahren urbane Immobilienprojekte in München, Stuttgart, Frankfurt und Berlin.

Mit innovativen Immobilienprojekten gestaltet WÖHR + BAUER das Leben, das Arbeiten und die Mobilität für die Menschen in unseren Städten intuitiver, komfortabler und damit auch nachhaltig lebenswerter. Dafür arbeiten die über 35 Mitarbeitenden in interdisziplinären unternehmensübergreifenden Teams – mit viel Leidenschaft für das Besondere.



Die Geschäftsführung von WÖHR + BAUER:
Wolfgang Roeck (links) und Oliver Vogt (rechts) sind ausgewiesene Experten für anspruchsvolle Büroimmobilien.

Über 33 Jahre Office-Expertise

Spezialist für Headquarters



OPTINEO

Fertigstellung 2023
32.000 qm Geschossfläche

„Die einladende Architektur und das lebendige und kreative Umfeld unseres neuen Standorts im Herzen des Werksviertels passen perfekt zu unserem Unternehmen, denn sie stärken die Innovationskraft von KPMG.“

**Angelika Huber-Straßer,
Regionalvorständin Süd der KPMG
AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**



Wissenscampus - W9

Fertigstellung 2021
28.750 qm Geschossfläche

„Uns gefällt der Ansatz, dass das Team bei WÖHR + BAUER ebenso wie wir traditionelle Werte in den Mittelpunkt seines Schaffens stellt. Fairness, Ehrlichkeit und Loyalität sind auch im digitalen Zeitalter die unverzichtbare Grundlage nachhaltiger Erfolge.“

**Dr. Thomas Beck, Geschäftsführer
Vector Informatik GmbH Stuttgart**



TOWER RIEM

Fertigstellung 2016
24.500 qm Geschossfläche

„Vom ersten Gespräch bis zur Schlüsselübergabe fanden wir in WÖHR + BAUER einen kompetenten Partner mit einem tiefen Verständnis für unsere Bedürfnisse. Das Resultat: eine maßgeschneiderte Immobilie für unser Unternehmen.“

**Stefan Vilsmeier,
Vorstandsvorsitzender Brainlab AG**



DER ANGERHOF

Fertigstellung 2010
22.500 qm Geschossfläche

„Unsere neue Unternehmenszentrale muss in allen Aspekten höchste Ansprüche erfüllen – an Architektur und räumliche Flexibilität. Mit WÖHR + BAUER als Projektentwickler haben wir einen Partner gefunden, der bereits bewiesen hat, komplexe und technisch anspruchsvolle Projekte erfolgreich umsetzen zu können. Diese Kompetenz, großes Engagement sowie hohes Tempo zeichnen WÖHR + BAUER aus – das schätzen wir besonders.“

**Prof. Dr.-Ing. Wolfgang Reitzle, ehem.
Vorsitzender des Vorstands Linde AG**

Anmietung - bedarfsorientiert und effizient

Ansprechpartner & Vorgehensweise



Persönliche Besichtigung

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir beantworten gerne Ihre Fragen.



Maßgeschneiderte Beratung

Mit Hilfe unseres Architekten-Teams kreieren Sie Ihre maßgeschneiderten Arbeitswelten.



Individuelles Angebot

Basierend auf einer Vorplanung und Baubeschreibung unterbreiten wir Ihnen ein individuelles Mietangebot.



Effizienter Abschluss

Als Eigentümerin der Immobilie besprechen wir Ihre Wünsche direkt mit Ihnen.

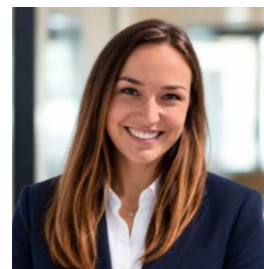


Felix Roeck

Projektmanager

Telefon: +49 151 180 354 64

E-Mail: felix.roeck@woehrbauer.de



Alina Klaß

Analystin

Telefon: +49 170 658 59 76

E-Mail: klass@woehrbauer.de

Haftungsausschluss: Das vorliegende Exposé dient der Information und visuellen Darstellung. Alle Zahlen, Informationen, Darstellungen und Visualisierungen spiegeln ausschließlich den Planungsstand zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés bzw. die Interpretation durch die Visualisierer wider. Wir übernehmen damit keine Zusicherung und/oder Garantie oder sonstige Haftung für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der Inhalte. Änderungen der auf den Visualisierungen gezeigten und in den Texten beschriebenen Ausführung bzw. der Ausstattung bleiben ausdrücklich vorbehalten. In Bezug auf das Projekt ist alleine der zu schließende Mietvertrag maßgeblich. Stand: 2026

Datenschutzhinweis: woehrbauer.de/datenschutz

WÖHR + BAUER Projekt Octavio GmbH & Co. KG
Seitzstraße 8a | 80538 München | Telefon +49 89 922090-0 | woehrbauer.de