



80796 München

Sanierte Gewerbeeinheit zum Erstbezug in Jugendstil-Juwel in charmanter Schwabinger Lage



3.480 €

Kaltmiete

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Anita Ott

Tel.: +49 89 15 94 55-38

anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Bürofläche	116 m²
Zimmer	2
Badezimmer	1

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1900
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Primär-Energieträger	Gas

Zustand

Baujahr	1900
letzte Modernisierung	2025

Preise & Kosten

Kaltmiete	3.480 €
Nebenkosten	460 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	×
Kautionszeit	3 Monats-

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
denkmalgeschützt	✓
min_mietdauer.min_dauer	MONAT



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- Ausgewählte Bodenbereiche bereits mit Eichenparkett ausgestattet
- Fußbodenheizung in der gesamten Einheit
- Tageslicht-Bad mit Dusche und WC
- Küchenanschlüsse für den Einbau einer Küche – eine Teeküche wird vom Vermieter gestellt
- Raumhöhen von ca. 2,57 m bis ca. 3,18 m
- Teilweise Rohbauzustand – individueller Ausbau durch den Vermieter nach Absprache möglich
- Kellerfläche innenliegend über eine Treppe erreichbar (ca. 12 m²) zur Nutzung als Archiv oder Lager
- Moderne Netzwerkverkabelung
- Zugang über einen ruhigen, innenhofseitigen Eingang, oder über historisches Treppenhaus



Beschreibung

Im Rückgebäude eines aufwendig sanierten, denkmalgeschützten Jugendstil-Ensembles nahe des Hohenzollernplatzes befindet sich diese attraktive Büroeinheit mit ca. 116 m² Gewerbefläche. Das charmante Nebengebäude wurde – analog zum Haupthaus – kürzlich hochwertig renoviert und bietet eine ruhige, diskrete Arbeitsatmosphäre inmitten des beliebten Stadtteils Schwabing.

Die Bürofläche präsentiert sich aktuell teils im Rohbau, teils bereits mit stilvollem Eichenparkett ausgestattet. Der Ausbau erfolgt durch den Eigentümer in Abstimmung mit dem zukünftigen Mieter, sodass individuelle Anforderungen an Grundriss und Ausstattung berücksichtigt werden können. Dank der Lage im Hochparterre und des separaten Eingangs eignet sich die Fläche ideal für kreative Dienstleister, Architekturbüros oder Praxen mit gehobenem Anspruch.

Die exzellente innerstädtische Lage in einer ruhigen Anwohnerstraße ohne Durchgangsverkehr verbindet historische Bausubstanz mit urbaner Infrastruktur – ein repräsentativer und zugleich ruhiger Standort in Bestlage Schwabings.

Lage

Schwabing zählt zu den lebendigsten, angesagtesten Stadtvierteln Münchens. Cafés, Szene-Lokale und Spitzen-Gastronomie, trendige Concept-Stores, Galerien und Kinos, belebte Plätze und herrschaftliche Altbau-Straßenzüge stehen für pulsierendes City-Leben auf höchstem Niveau.

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Anwohnerstraße im Herzen von Schwabing – nur wenige Schritte vom Hohenzollernplatz entfernt. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von charmanter Altbausubstanz, gewachsener Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (U2/U8, Tram, Bus).

Zahlreiche Cafés, Restaurants und gehobene Einzelhandelsadressen schaffen ein kreatives, urbanes Umfeld, das besonders bei Agenturen, Kanzleien und Dienstleistern geschätzt wird. Der Elisabethmarkt, die Hohenzollernstraße sowie der nahegelegene Luitpoldpark runden die hohe Standortqualität ab.

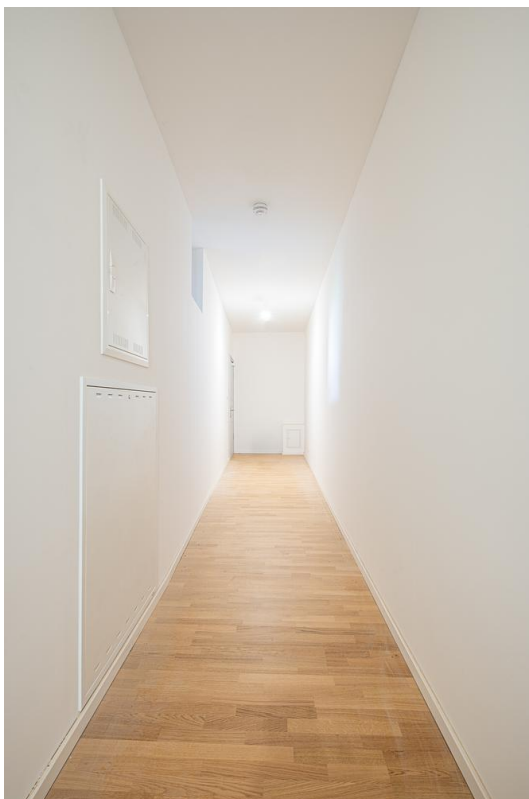
Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

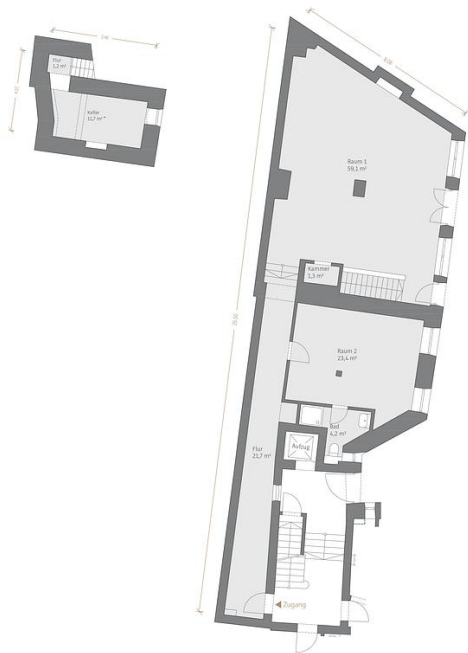
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.









GRUNDRISS ERDGESCHOSS + KELLERGESCHOSS

	Gewerbefläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	109,7	0,0	109,7
Kammer	1,3		1,3
Raum 2	23,4		23,4
Bad	4,2		4,2
Raum 1	59,1		59,1
Flur	21,7		21,7
Kellergeschoss	5,9	7,0	12,9
Keller zu 1/2	5,9	5,8	11,7
Flur		1,2	1,2
Gesamt	115,6	7,0	122,6

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Gfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von ca. 2,57 m
bis zu 3,18 m

