



81379 München / Obersendling

Gewerbefläche, München/Obersendling: Solide Geldanlage - Objekt seit 2014 vermietet - inkl. 3 TG Plätzen



850.000 €
Kaufpreis

81 m²
Gesamtfläche

81 m²
Gesamtfläche



Ihr Ansprechpartner

Alfred Huber Immobilien
Alfred Huber
Tel.: 00498654494046
anfragen@immohuber.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	81 m ²
Gesamtfläche	81 m ²
Stellplätze	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
vermietet	✓
gewerbliche Nutzung möglich	✓

Zustand

Baujahr	1985
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	850.000 €
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	27.01.2029
Baujahr (Haus)	1985
Wertklasse	D
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Energieverbrauchskennwert	101.00
Primär-Energieträger	GAS



Ausstattung

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Langfristig vermietet seit 2014
- Aktuelle Nutzung: Bistro mit Automatenbetrieb
- Verkauf inkl. Inventar
- Mietvertrag mit langfristiger Laufzeit und gestaffelter Mietanpassung
- Linke Gewerbeeinheit gemäß beigefügtem Grundriss
- 3 zugehörige Tiefgaragenstellplätze (TG-Nr. 7, 8, 18)
- Gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit

Diese Immobilie bietet ein attraktives Investment mit gesicherter Rendite in einer nachgefragten Lage Münchens.



Beschreibung

Vermietete Gewerbeeinheit (Bistro) mit Automatenbetrieb

Zum Verkauf steht eine langfristig vermietete Gewerbeeinheit in attraktiver Lage an der Boschetsrieder Straße 140 in München. Die angebotene linke Einheit wird derzeit als Bistro mit Automatenaufstellung genutzt und ist seit dem Jahr 2014 an ein etabliertes Unternehmen im Bereich Freizeit- und Automatenbetrieb vermietet.

Die Einheit wird inklusive des vollständigen Inventars verkauft und eignet sich daher hervorragend als Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen. Die Räumlichkeiten sind gepflegt und funktional ausgestattet. Der Betrieb erfolgt störungsfrei und diskret, was den Standort sowohl für die Mieter als auch für das umliegende Gewerbe attraktiv macht.

Ein Optionsvertrag mit Mietstaffelung wurde per Nachtrag im Jahr 2024 ergänzt und garantiert eine planbare Steigerung der Mieteinnahmen:

Aktuelle Kaltmiete: 30.000 € p.a.

Ab 2029: 33.000 € p.a.

Ab 2034: 36.000 € p.a.

Zusätzlich gehören drei Tiefgaragenstellplätze (Nr. 7, 8 und 18) zur Einheit, die dem Mieter zur Verfügung stehen und im Mietverhältnis berücksichtigt sind.

Besonderheiten im Überblick:

- Langfristig vermietet seit 2014
- Aktuelle Nutzung: Bistro mit Automatenbetrieb (5 Uhr Morgens bis 6 Uhr Morgens)
- Verkauf inkl. Inventar
- Mietvertrag mit langfristiger Laufzeit und gestaffelter Mietanpassung
- Linke Gewerbeeinheit gemäß beigefügtem Grundriss
- 3 zugehörige Tiefgaragenstellplätze (TG-Nr. 7, 8, 18)
- Gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit

Diese Immobilie bietet ein attraktives Investment mit gesicherter Rendite in einer nachgefragten Lage Münchens.

Lage

Attraktive Lage in München-Sendling – Boschetsrieder Straße

Die Gewerbeimmobilie befindet sich in zentraler und zugleich verkehrsgünstiger Lage im Münchner Stadtteil Sendling-Westpark, direkt an der gut frequentierten Boschetsrieder Straße. Dieser Standort überzeugt durch seine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das überregionale Straßennetz. Die U-Bahn-Station „Machtlfinger Straße“ (U3) ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu weiteren wichtigen Knotenpunkten.

Das Umfeld ist geprägt von einem gesunden Mix aus etablierten Unternehmen, Start-ups, Dienstleistern und Handwerksbetrieben. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die zur Mittagszeit oder nach Feierabend für eine angenehme Aufenthaltsqualität sorgen.

Die Nähe zur A95 sowie zur Mittleren Ringstraße ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit für Kunden, Mitarbeiter und Geschäftspartner – sowohl innerhalb Münchens als auch aus dem Umland.



Fazit: Die Boschetsrieder Straße bietet Ihnen einen repräsentativen und verkehrstechnisch optimal angebundenen Standort mit urbanem Flair – ideal für Unternehmen, die Wert auf Erreichbarkeit, Infrastruktur und eine professionelle Umgebung legen.

Sonstige Angaben

Wir sind für Sie da!

Besuchen Sie unser großes Immobilienbüro im Zentrum von Freilassing, Münchener Str. 10.

Büroöffnungszeiten - ohne Terminvereinbarung:
Montag bis Donnerstag von 9 bis 12 Uhr

Geschäftszeiten:
Montag bis Freitag: 8 bis 19 Uhr
Samstag: 9 bis 14 Uhr
Sonntag geschlossen

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage - Ihren Anruf!

























