



80801 München

Bürofläche in prominenter Lage von Schwabing mit bis zu 9 Zimmern, Dachterrasse, Stellplätzen, etc.



13.850 €

Kaltmiete

468 m²

Gesamtfläche

468 m²

Gesamtfläche

9

Zimmer

Immobilienforum
Schwabing

Ihr Ansprechpartner

Immobilienforum Schwabing Inh. Axel Dallmann

Annette Sigle-Hodge

Tel.: 004989235193126

a.hodge@immobilienforum-

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	468 m ²
Bürofläche	468 m ²
Zimmer	9
vermietbare Fläche	468

Energieausweis

gültig bis	01.11.2025
Baujahr (Haus)	1902
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Primär-Energieträger	FERN

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	13.850 €
Kaltmiete	13.850 €
Warmmiete	15.956 €
Nebenkosten	2.106 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	2.106 €
Gesamtbelastung brutto	15.956 €
Summe Miete netto	13.850 €
Mietpreis / qm	29,59 €
Aussen-Courtage	1 Nettokaltmiete
Kaution	48.470 €



Zustand

Baujahr	1902
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Bodenbelag

Parkett ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuernng

Fernwärme ✓

Fahrsstuhl

Personen-Fahrsstuhl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Im ganzen Büro wurde Hain Natureiche Parkettboden verlegt. Außerdem gibt es eine CAT 6 Verkabelung.

Es gibt einen Personenaufzug aus Glas bis direkt vor die Eingangstür.

Derzeit ist in einem der Räume ein sehr hochwertig ausgestatteter Fitnessraum - dieser kann gerne nach Rücksprache übernommen werden.



Beschreibung

Hochwertig sanierte Büroetage in stilvollem Altbau – mit gemeinschaftlicher Dachterrasse

Zur Vermietung steht eine elegant modernisierte Büroetage in einem charmanten Altbau. Die Fläche überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, flexible Raumaufteilung und ein angenehmes Arbeitsumfeld.

Die Einheit umfasst mehrere Büros in unterschiedlichen Größen, einen separaten Besprechungsraum, eine voll ausgestattete Einbauküche sowie getrennte Sanitäreinrichtungen inklusive Dusche – ideal für anspruchsvolle Arbeitsstrukturen und ein modernes Office-Konzept.

Ein durchdachtes Detail: Eine Glastür ermöglicht die optionale Teilung der Fläche in zwei unabhängige Einheiten. So ist auch eine Nutzung durch zwei Unternehmen denkbar, etwa mit gemeinsamer Nutzung der Küche.

Besonderes Highlight:

Die großzügige Dachterrasse bietet einen attraktiven Rückzugsort und steht allen Mieteinheiten im Haus zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Für die Nutzung fällt ein anteiliger Mietkostenbeitrag an.

Lage

Das Büro befindet sich in einem der schönsten Teile von Schwabing in einem repräsentativen Haus aus der Jahrhundertwende, in dem bis 1904 Wassily Kandinsky und Gabriele Münter gewohnt haben. Schräg gegenüber ist ein kleiner Park, an dessen Rückseite die U-Bahn Station "Giselastrasse" (U3/U6) ist. Restaurants und Cafés sowie Museen und Galerien sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Sonstige Angaben

Bei den Flächenangaben handelt es sich um Bruttogrundflächen mit Verkehrsflächenanteil.

Es ist möglich, einen Stellplatz im Innenhof des Hauses anzumieten. Dieser kostet 180 € monatlich. In der nahe gelegenen Tiefgarage gibt es 3 weitere Optionen zur Anmietung eines Stellplatzes.











