



## 81825 München

Vielseitig nutzbare Büro- oder Praxisfläche mit Schaufenster in frequentierter Lage in Trudering



**2.400 €**

Kaltmiete

**108,33 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**108,33 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**4**

Zimmer

**Immobilienforum**  
Schwabing

### Ihr Ansprechpartner

**Immobilienforum Schwabing Inh. Axel Dallmann**

Annette Sigle-Hodge

Tel.: 004989235193126

[a.hodge@immobilienforum-](mailto:a.hodge@immobilienforum-)

### Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	108,33 m <sup>2</sup>
Bürofläche	100,82 m <sup>2</sup>
Zimmer	4

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	01.05.2033
Baujahr (Haus)	1993
Primär-Energieträger	GAS
Wärmewert	159.80
Gebäudeart	Nichtwohngebä

### Allgemeine Infos

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

### Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	2.400 €
Kaltmiete	2.400 €
Warmmiete	2.785 €
Nebenkosten	385 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	385 €
Gesamtbelastung brutto	2.785 €
Summe Miete netto	2.400 €
Mietpreis / qm	24 €
Aussen-Courtage	2 Kaltmieten
Kaution	4.400 €



## Zustand

Baujahr	1993
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

---

### Bodenbelag

Parkett ✓

### Heizungsart

Etagenheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

---

Die Räume verfügen über Cat 5 Verkabelung, einen sehr hochwertigen Echtholz-Parkettboden, Kabelanschluss, einem eleganten WC - türhoch gefliest mit Waschtisch - sowie Spiegel mit Beleuchtung und elektronischer Entlüftung.



## Beschreibung

Zur Vermietung steht die komplette linke Erdgeschossfläche eines gepflegten Geschäftshauses mit eigenem, straßenseitigem Zugang – ideal geeignet für die Nutzung als Büro oder Praxis.

Die Einheit bietet eine großzügige Raumaufteilung auf zwei Ebenen:

**Erdgeschoss:**

Direkt zur frequentierten Kreillerstraße hin gelegen befindet sich ein heller, großzügiger Raum mit weitläufiger Schaufensterfront – perfekt für Werbezwecke und optimale Sichtbarkeit. Zwei weitere ruhige Büroräume mit Blick in den nach hinten gelegenen schön gestalteten Gartenbereich bieten ein angenehmes Arbeitsumfeld.

**Souterrain:**

Im Untergeschoss steht Ihnen ein großer, vielseitig nutzbarer Besprechungsraum zur Verfügung, der bereits für den Einsatz eines Beamers vorbereitet ist. Ebenfalls befindet sich hier das WC.

**Weitere Vorteile:**

Separater, repräsentativer Eingang direkt von der Straße

Große Fensterflächen mit guter Sichtbarkeit

Ruhige Gartenlage auf der Rückseite

Ausreichend Parkmöglichkeiten direkt vor dem Gebäude

Diese Fläche vereint eine werbewirksame Lage mit einem angenehmen Arbeitsambiente – ideal für Dienstleister, Freiberufler oder therapeutische Praxen.

## Lage

Dieses Bürohaus liegt an der stark frequentierten Kreillerstrasse in Münchens beliebtem Wohnviertel Trudering (knapp 70.000 Einwohner). Es gibt ausreichend Parkmöglichkeiten vor dem Haus. Außerdem ist die U-Bahn "Kreillerstrasse" in nur wenigen Minuten erreichbar. Hier ist vieles kombiniert: Gute Erreichbarkeit, ausreichende Parkmöglichkeiten, hervorragende Anbindung – auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Außerdem ausreichend Ruhe und Platz für produktives Arbeiten.

## Sonstige Angaben

Der Strom wird separat mit den Münchener Stadtwerken abgerechnet. Alle anderen Nebenkosten sind pauschal abgerechnet (385 € pro Monat).

Das Büro ist ab sofort verfügbar.

Vermietung ausdrücklich nur an Nichtraucher! Keine Haustiere!  
Preise zuzüglich 19% MwSt.





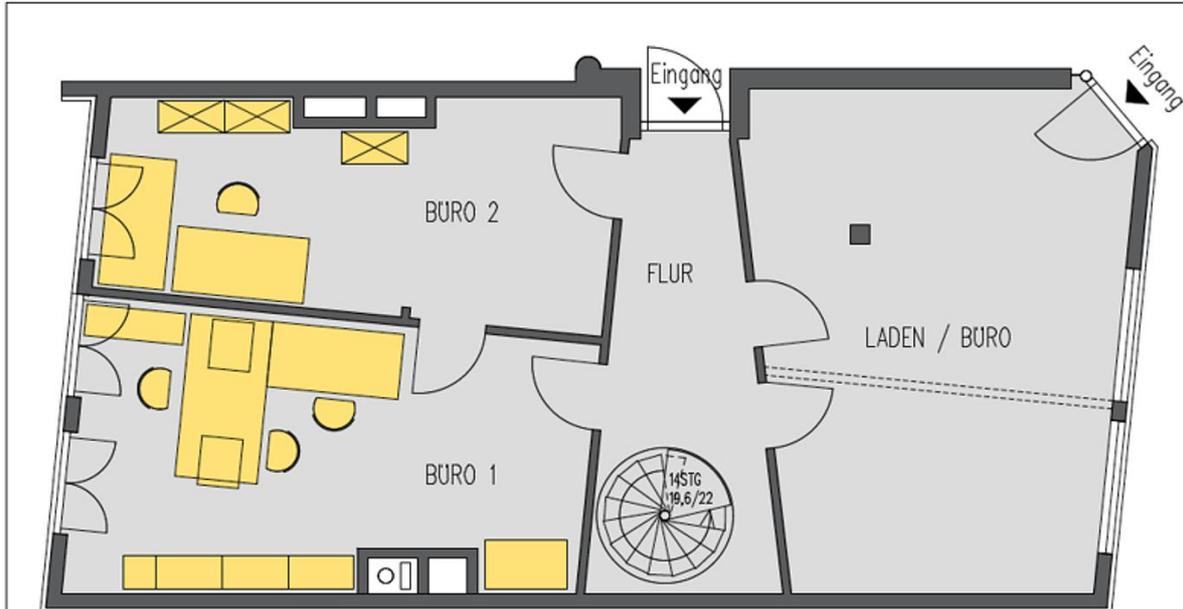








[www.immobilienforum-schwabing.de](http://www.immobilienforum-schwabing.de)

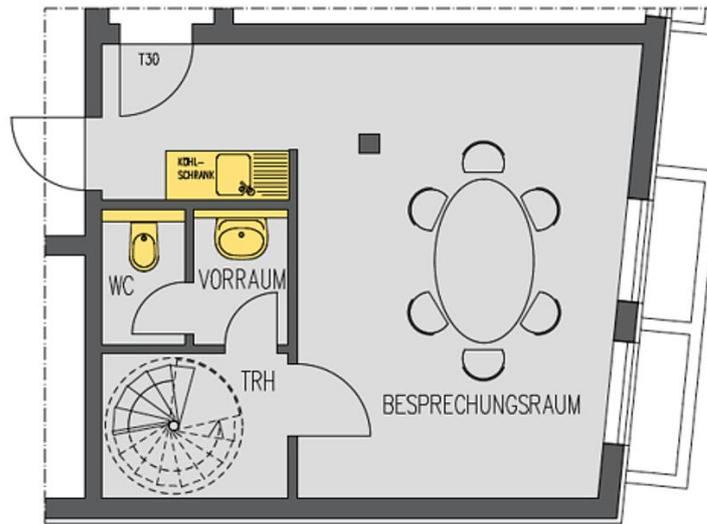


**EG - GRUNDRISS**

Mietfläche gesamt = 74.60 m<sup>2</sup>

**Anwesen Kreillerstraße 133 in 81825 München**

[www.immobilienforum-schwabing.de](http://www.immobilienforum-schwabing.de)



**SOUTERRAIN - GRUNDRISS**

Mietfläche gesamt = 33,73 m<sup>2</sup>

**Anwesen Kreillerstraße 133 in 81825 München**

[www.immobilienforum-schwabing.de](http://www.immobilienforum-schwabing.de)