81827 München

Großzügige Gewerbeeinheit mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



Kaltmiete
3.260 €

Gesamtfläche
89 m²

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Lucia Ivinac
089 66 67 68 90
info@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	89 m²
Balkone / Terrassen	1
Verkaufsfläche	89 m²
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	89.0

Preise & Kosten

Kaltmiete	3.260 €
Heizkosten	110 €
Nebenkosten	220 €
Heizkosten netto	110 €
Mietpreis / qm	36,63 €
Betriebskosten netto	220 €

Zustand

Baujahr	2014
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2014
Wertklasse	D
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
gültig bis	06.11.2035
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICHT
Energieverbrauchkennwert	113.00

Austattung

Bodenbelag	Laminat
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Standard
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd-Westen

Objekt-Titel

Großzügige Gewerbeeinheit mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Lage-Beschreibung

Trudering zählt zu den beliebten und etablierten Stadtteilen im Münchner Osten und überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur, eine hohe Lebensqualität sowie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Der Stadtteil vereint gewachsene Wohnstrukturen mit einer vielseitigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungsangeboten und Gewerbeflächen.

Online-ID:
NWRNNQRU

Objekt-Nr.:
8416-LI

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Die Immobilie befindet sich direkt an der Wasserburger Landstraße, einer der wichtigsten Verkehrsachsen im Münchner Osten. Die verkehrsgünstige Lage gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit und bietet zugleich eine hervorragende Sichtbarkeit sowie eine attraktive Präsenz für gewerbliche Nutzungen.

Über die nahe gelegenen Autobahnen A99 und A94 sowie den Mittleren Ring besteht eine schnelle Anbindung an die Münchner Innenstadt, das überregionale Verkehrsnetz und das Umland. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die vorhandenen Bus- und Bahnverbindungen gut gewährleistet.

In der Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, gastronomische Angebote sowie verschiedene Dienstleistungsbetriebe. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Geh- oder Fahrminuten erreichbar.

Die Kombination aus einer gefragten Lage, hervorragender Erreichbarkeit und einem attraktiven wirtschaftlichen Umfeld macht diesen Standort besonders interessant für Unternehmen, die Wert auf eine gute Infrastruktur und eine repräsentative Außenwirkung legen.

Ausstattungs-Beschreibung

- Gepflegtes Gebäude aus dem Baujahr 2014
- Großzügige, offen gestaltete Gewerbefläche
- Vielseitige und flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Moderne und ansprechende Raumgestaltung
- Großzügige Raumaufteilung auf zwei Ebenen
- Separate Räumlichkeiten im unteren Bereich
- Zusätzliche Büro-, Aufenthalts- oder Nebenräume
- Küche vorhanden
- Badezimmer mit Dusche
- Treppenhaus als Verbindung zwischen den Ebenen
- Wunderschöne Terrasse auf der Gebäuderückseite
- Ruhiger Außenbereich mit Aufenthaltsmöglichkeiten
- Garage
- Verkehrsgünstige Lage an der Wasserburger Landstraße
- Gute Sichtbarkeit und attraktive Außenwirkung
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen A94 und A99

Objektbeschreibung

Diese attraktive Gewerbeeinheit befindet sich in einem gepflegten, im Jahr 2014 errichteten Gebäude und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowie eine moderne und ansprechende Gestaltung.

Im oberen Bereich erwartet Sie eine großzügige, offen gestaltete Gewerbefläche, die sich flexibel an unterschiedliche Nutzungskonzepte anpassen lässt. Die Räumlichkeiten bieten ideale Voraussetzungen für eine individuelle Gestaltung und schaffen ein angenehmes Arbeitsumfeld.

Über das Treppenhaus gelangt man in den unteren Bereich der Einheit. Hier stehen weitere separate Räumlichkeiten zur Verfügung, die sich beispielsweise als Büro-, Aufenthalts- oder Nebenräume nutzen lassen. Ergänzt wird dieser Bereich durch eine vorhandene Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche, wodurch ein zusätzlicher Komfort im Arbeitsalltag geboten wird.

Ein besonderes Highlight ist die wunderschöne Terrasse auf der Rückseite des Gebäudes. Sie bietet einen ruhigen Außenbereich und lädt zu entspannten Pausen im Freien ein.

Abgerundet wird das Angebot durch eine zur Verfügung stehende Garage, die zusätzliche Park- und Abstellmöglichkeiten bietet.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als gepflegte und vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit, die großzügige Flächen mit praktischen Nebenräumen und einem attraktiven Außenbereich verbindet.

sonstige Angaben

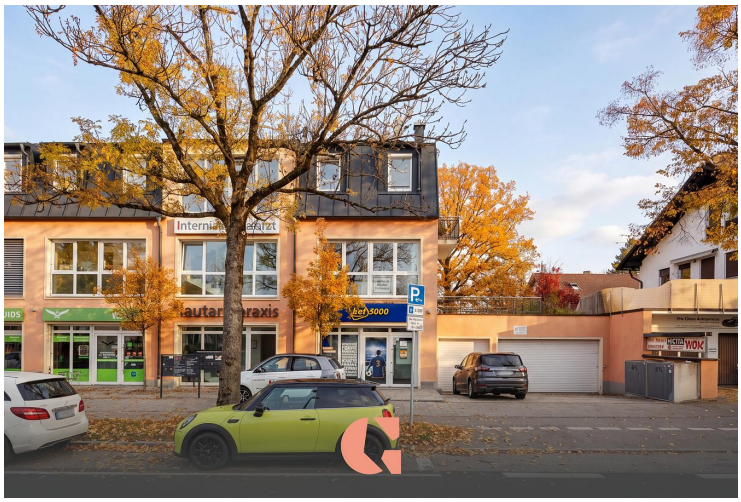
Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.11.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

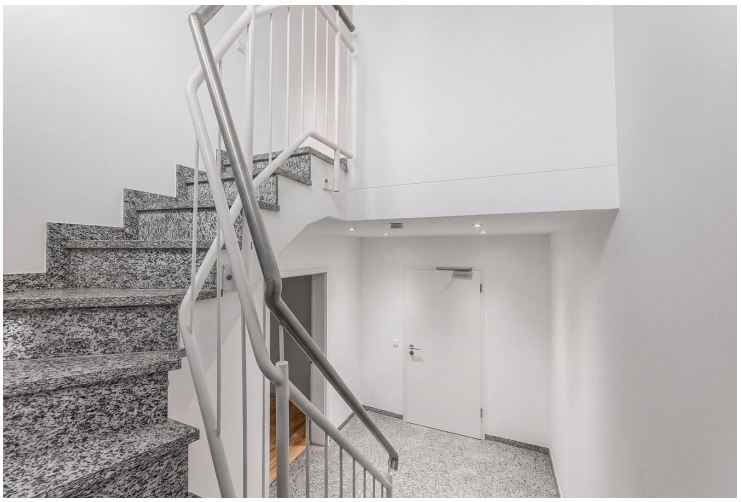
Dieses Objekt wird von der Graf Immobilien GmbH im Alleinauftrag angeboten.

Hinweis auf Provisionspflicht:

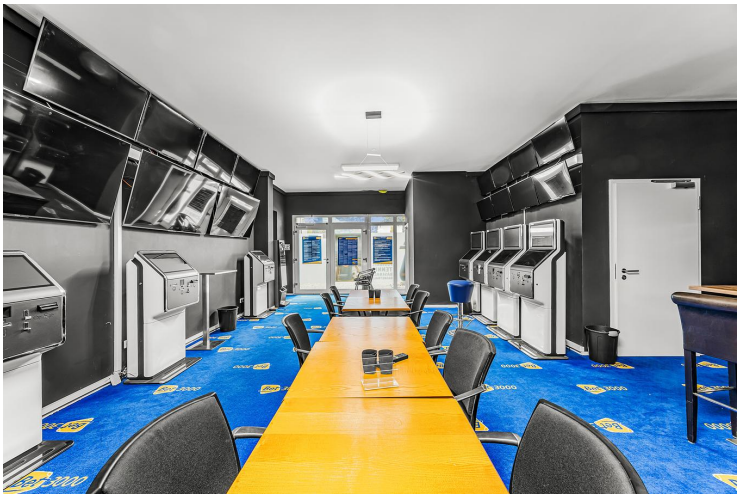
Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen Mietvertrages eine Mieter-Provision in Höhe von 1 Monatsmiete inkl. 19% MwSt. an die Firma Graf Immobilien GmbH zu zahlen ist. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines Mietvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

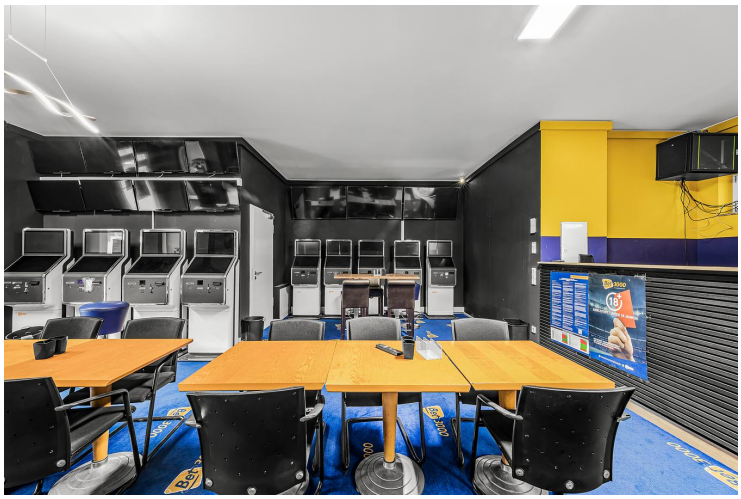
Impressionen

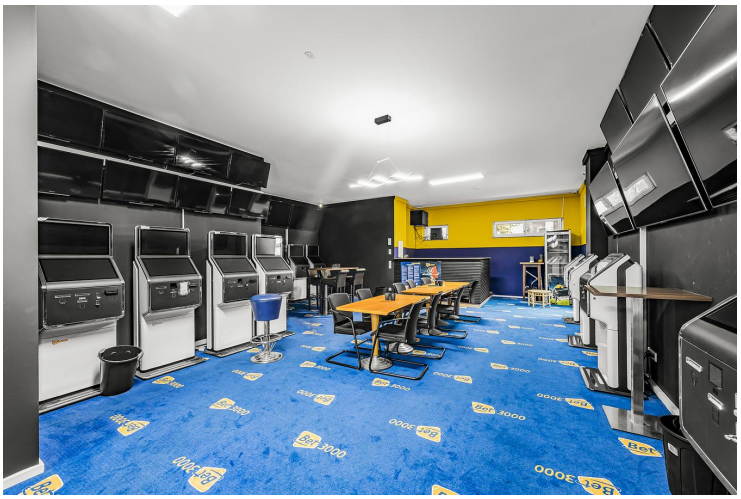























GRAF
Wir gestalten individuellen und
zukunftsweisenden Lebensraum.
Lucia Ivinac
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 90
M +49 152 256 948 77
lucia.ivinac@grafimmo.de