



## 80801 München

# Schwabing: Exklusiv modernisierte Büroetage im repräsentativen Altbau mit Dachterrasse



**9.970 €**

Kaltmiete

**468 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**468 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**9**

Zimmer

**Immobilienforum**  
Schwabing

### Ihr Ansprechpartner

**Immobilienforum Schwabing Inh. Axel Dallmann**

Annette Sigle-Hodge

Tel.: 004989235193126

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

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

### Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	468 m <sup>2</sup>
Bürofläche	468 m <sup>2</sup>
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	9.970 €
Kaltmiete	9.970 €
Warmmiete	12.076 €
Nebenkosten	2.106 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	2.106 €
Gesamtbelastung brutto	12.076 €
Summe Miete netto	9.970 €
Mietpreis / qm	21,3 €
Aussen-Courtage	1 Nettokaltmiete
Kaution	29.910 €



## Zustand

Baujahr	1902
Verkaufstatus	VERKAUFT
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Bodenbelag

Parkett ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuierung

Fernwärme ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

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

Ein Glas-Personenaufzug führt bis direkt vor die Büro-Eingangstüre.



## Beschreibung

Zur Vermietung steht eine modernisierte und sehr repräsentative Büroetage in einem stilvollen Altbau. Die Fläche überzeugt durch 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 Sanitärbereiche inklusive Dusche. Es gibt die Möglichkeit, ein voll ausgestattetes Gym zu übernehmen. Eine Glastür ermöglicht bei Bedarf auch die Teilung in zwei eigenständig nutzbare Bereiche - mit 2 Eingangstüren sowie getrennten WC's - lediglich die Küche würde gemeinschaftlich genutzt.

### Highlight:

Die großzügige Süd-West-Dachterrasse wird von den gewerblichen Mietern des Hauses gemeinschaftlich gegen eine geringe anteilige Miete genutzt - für sonnige Auszeiten, Mittagspausen oder die ein oder andere Veranstaltung.

## 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.

**WICHTIG:** Bei der hier angegebenen Nettokaltmiete handelt es sich um eine reduzierte Miete in einem Untermietverhältnis mit dem jetzigen Mieter. Ab dem 2. Jahr steigt die Miete auf 24 € pro qm. Nach Beendigung des Untermietverhältnisses (30.09.2028) kann ein eigenständiger Vertrag mit dem Vermieter geschlossen werden - zu den dann üblichen Mietkonditionen.







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



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





















