



81539 München / Obergiesing

Attraktive Gewerbefläche mit Schaufenstern - Denkmalschutz



565.000 €

Kaufpreis

172,1 m²

Gesamtfläche

172,1 m²

Gesamtfläche



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Andreas Kucera

Tel.: 004915225696504

andreas.kucera@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	172,1 m ²
Bürofläche	119,1 m ²
Bruttogrundfläche (BGF)	172
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	172
Gewerbeeinheiten	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
gewerbliche Nutzung möglich	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	565.000 €
Hausgeld	738 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. 19 %

Energieausweis

Gebäudeart	Nichtwohngebä
Baujahr (Haus)	1902

Zustand

Baujahr	1902
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- 2 Schaufenster
- helle Räume
- Parkettboden
- ca. 3,20 Meter Raumhöhe
- WC
- separate Lagerfläche mit Fenster und WC.



Beschreibung

In einem stilvollen, denkmalgeschützten Altbau aus dem Jahr 1902 befindet sich diese ca. 120 m² große Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Die Fläche besticht durch ihre großzügige Schaufensterfront zur Straße, die nicht nur für eine helle, einladende Atmosphäre im Innenraum sorgt, sondern auch optimale Sichtbarkeit und Werbewirkung garantiert. Der klassische Altbaucharme mit hohen Decken und originalen Details verleiht der Einheit einen ganz besonderen Charakter, der sich ideal für anspruchsvolle Konzepte eignet. Die Einheit eignet sich vielseitig – ob als Ladenfläche, Büro, Praxis, Atelier oder Showroom.

Ergänzt wird das Angebot durch einen separaten, großzügigen Gewölbekeller mit Fenster, der über einen eigenen Zugang verfügt und sich hervorragend als Lager oder Archiv nutzen lässt. Diese Flächen im Untergeschoss sind nicht vermietet. Ebenso gehört ein Außenstellplatz zu diesem Angebot. Bei Interesse erhalten Sie gerne das Exposé, welches detailliertere Bilder enthält. Die Fläche ist langfristig bis 09.2030 mit einer Verlängerungsoption um 5 Jahre vermietet. Aktuelle beträgt die Miete € 1.600,- und ist Indexgebunden. Die Nebenkostenvorauszahlung beträgt € 400,-.

Lage

Giesing ist ein rechts der Isar gelegener, südöstlicher Stadtteil der bayerischen Landeshauptstadt München. 1936 wurde der Stadtteil Giesing aufgeteilt in Obergiesing-Fasangarten und Untergiesing-Harlaching.

In Obergiesing findet man städtebaulich alle Arten von Gebäuden, die eine Großstadt auszeichnen: Ein- und Zweifamilienhäuser in kleinen Siedlungen wechseln sich ab mit größeren Wohnblöcken, die man vor allem an den Hauptstraßen wie der Tegernseer Landstraße findet. Obergiesing hatte lange Zeit den Ruf eines „Arbeiterviertels“, doch mittlerweile zieht es auch immer mehr Familien hierher. Die Nähe zum Zentrum und die im Vergleich zu anderen Innenstadtvierteln günstigen Mieten machen den Stadtteil zu einem sehr beliebten Wohnort in der bayerischen Landeshauptstadt.

Im südöstlichen Teil Obergiesings hat sich neben dem überwiegend wohngeprägten Charakter auch ein vielfältiges gewerbliches Umfeld etabliert. In diesem Abschnitt des Stadtteils trifft man auf eine durchmischte Struktur aus Handwerksbetrieben, kleinen und mittelständischen Unternehmen, Büroflächen sowie verschiedenen Dienstleistungsanbietern. Besonders attraktiv ist die gute Erreichbarkeit durch den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu zentralen Verkehrsachsen, was den Standort für Gewerbetreibende sehr interessant macht.

In den letzten Jahren ist hier ein Wandel spürbar: Neben etablierten Betrieben haben sich zunehmend auch moderne Arbeitswelten angesiedelt – etwa aus den Bereichen Kreativwirtschaft, IT und Gesundheit. Diese Entwicklung spiegelt den allgemeinen Trend wider, dass sich ehemals rein funktionale Gewerbestandorte zu lebendigen, urbanen Mischquartieren entwickeln.

Ergänzt wird das gewerbliche Angebot durch eine solide Nahversorgung, Gastronomie und zahlreiche Alltagsdienstleistungen, was den Standort nicht nur für Unternehmen, sondern auch für deren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter attraktiv macht.

Sonstige Angaben

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 notariellen



Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. 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 notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst. Dieses Immobilienangebot wird ohne Käuferprovision angeboten.

Ihr Vertriebsteam der Graf Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns telefonisch unter der 089 66 67 68 90 oder besuchen Sie unsere Homepage www.grafimmo.de. Dieses Objekt wird von der Graf Immobilien GmbH im Alleinauftrag angeboten.









GRAF



Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

Andreas Kucera
Filialleiter Schwabing
T +49 89 28 80 79 60
M +49 152 256 965 04
andreas.kucera@grafimmo.de