



**80333 München**

Exklusive Ladenfläche in Top-Innenstadtlage in der Maxvorstadt



**990.000 €**

Kaufpreis

**95 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**95 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**3**

Zimmer

**GERSCHLAUER**

Immobilienvermittlung seit 1972

### Ihr Ansprechpartner

**Gerschlauer GmbH**

Mark Krizmanic

Tel.: 089 749830-21

m.krizmanic@gerschlauer.de

### Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	95 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche	95 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Preise & Kosten

Kaufpreis	990.000 €
Kaltmiete	3.000 €
Warmmiete	3.500 €
Nebenkosten	200 €
Heizkosten	300 €
Hausgeld	980 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtege	3,57 % inkl.
Courtege-Hinweis	Die im Exposé

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellldatum	20.11.2019
gültig bis	20.11.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1975
Wertklasse	D
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Energieverbrauchkennwert	125.5
Primär-Energieträger	Fernwärme

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
vermietet	✓

**Zustand**

Baujahr	1975
letzte Modernisierung	2020
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben	✓
Abstellraum		✓

### Befeuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### Bodenbelag

Marmor	✓
--------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Beschreibung zur Ausstattung

- 2020 vollständig renoviert
- Marmorfußböden
- große Schaufensterfront
- 4 Meter Deckenhöhe
- Teeküche
- Mitarbeiter-WC



## Beschreibung

Diese attraktive Ladenfläche befindet sich in traumhafter Innenstadtlage der Münchener Maxvorstadt.

Das Geschäft ist derzeit an ein renommiertes Optikfachgeschäft vermietet.

Die Einheit wurde 2020 vollständig renoviert und hochwertig mit Marmorfußboden ausgestattet.

Zudem besteht eine gewerbliche Genehmigung für bis zu 23 Stunden tägliche Nutzung, was zusätzlich flexible Nachnutzungsmöglichkeiten eröffnet.

## Lage

Die Maxvorstadt gilt als einer der begehrtesten und wertstabilsten Stadtteile Münchens – ein Inbegriff für urbanes Leben, Kultur und Lebensqualität. Das Objekt liegt mitten im Stadtzentrum, zwischen Kunstareal, Odeonsplatz und Universität, in unmittelbarer Nähe zu zahlreichen historischen Gebäuden, Museen, Galerien und Universitäten.

Die Umgebung bietet eine perfekte Symbiose aus Kultur, Bildung, Gastronomie und Lifestyle. Trendige Cafés, internationale Restaurants und exklusive Boutiquen prägen das Stadtbild. Durch die zentrale Lage sind alle wichtigen Ziele – ob zu Fuß, per Fahrrad oder mit der U-Bahn (Station Universität) – in wenigen Minuten erreichbar.

## Sonstige Angaben

Die derzeit gezahlte Miete setzt sich wie folgt zusammen: 3.000 € Grundmiete + 300 € Heizkostenvorauszahlung + 200 € Betriebskostenvorauszahlung = 3.500 €. (Zzgl. 19% USt. = 4.165 €)

Die im Exposé angegebene Käuferprovision ist der Verkäuferprovision äquivalent.

Alle Angaben des Exposés beruhen auf Aussagen und Angaben des Verkäufers.



**GERSCHLAUER**  
Immobilienvermittlung seit 1972

