



80469 München

Repräsentative Bürofläche mit Schaufensterfläche - Glockenbach



3.500 €

Kaltmiete

116,7 m²

Gesamtfläche

116,7 m²

Gesamtfläche



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Richard Rüttinger

Tel.: 00498966676890

richard.ruettinger@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

| | |
|--------------------|----------|
| Gesamtfläche | 116,7 m² |
| Bürofläche | 116,7 m² |
| vermietbare Fläche | 117 |

Energieausweis

| | |
|----------------|---------------|
| Baujahr (Haus) | 1901 |
| Gebäudeart | Nichtwohngebä |

Allgemeine Infos

| | |
|--------------|------|
| verfügbar ab | nach |
|--------------|------|

Preise & Kosten

| | |
|------------------------|----------|
| Kaltmiete | 3.500 € |
| Warmmiete | 4.000 € |
| Nebenkosten | 500 € |
| Heizkosten enthalten | ✓ |
| Betriebskosten netto | 500 € |
| Gesamtbelastung brutto | 4.000 € |
| Mietpreis / qm | 29,99 € |
| Kaution | 10.500 € |

Zustand

| | |
|---------------|-------|
| Baujahr | 1901 |
| Verkaufstatus | offen |



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Bad

Fenster ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- drei Büroräume
- Empfangsraum mit Schaufenster
- großzügiger Besprechungsraum oder Chefbüro mit Blick zum ansprechenden Innenhof
- moderne Büroküche mit sämtlichen elektronischen Geräten
- WC
- Serverraum
- Parkett
- maßangefertigte Einbauschränke für Akten

- begrünter Innenhof
- optional: Lagerfläche im Keller



Beschreibung

Die angebotene Bürofläche mit einer Größe von ca. 116,70 m² erstreckt sich im Erdgeschoss eines Architektenhauses aus dem Jahre 1901 (deutsche Renaissance).

Sie erreichen die Büroräumlichkeiten über eine Eingangstüre im Treppenhaus sowie über einen direkten Straßenzugang, welcher ebenfalls über eine Schaufensterfläche verfügt. Hier lässt sich idealerweise ein Empfangsraum/Tresen einrichten.

Die ersten drei Büros sind größenmäßig relativ identisch, liegen nebeneinander und verfügen über sämtliche Telefon- und Internetanschlüsse sowie über Tageslicht.

Die großzügig gestaltete, offene Küche ist vollständig ausgestattet mit einem Backofen, Ceranfeld, einem Kühlschrank sowie einer Geschirrspülmaschine und bietet Ihnen zudem genügend Stellraum für einen großen Esszimmertisch, welcher sich ebenfalls auch hervorragend als Besprechungsraum nutzen lässt.

Als Highlight dient der imposante Besprechungsraum/Chefbüro mit Blick in den begrünten und ruhigen Innenhof. Der parkähnlich anmutende Innenhof ist zudem für Ihre Mitarbeiter ein Ort zum Verweilen und Genießen.

Jeder Raum verfügt über eine besonders hohe Raumhöhe und ist einheitlich mit einem eleganten Parkett ausgestattet.

Kleine bauliche Veränderungen können je nach Präferenz vereinbart werden.

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, eine Lagerfläche (maximal bis zu ca. 100 m²) separat anzumieten.

Ein Stellplatz gehört nicht zum Angebot.

Lage

Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt ist der Stadtbezirk 2 der bayerischen Landeshauptstadt München und umschließt die südliche Hälfte der Altstadt. Der Stadtbezirk umfasst ein Gebiet mit ca. 52.000 Einwohnern und setzt sich aus den Stadtteilen Ludwigsvorstadt und Isarvorstadt zusammen.

Durch seine Vielseitigkeit und das große Angebot an unterschiedlichster Kultur unterscheidet sich dieser Stadtbezirk von vielen anderen. Neben zahlreichen Galerien und Theatern, wie dem Deutschen Theater, besticht die Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt durch die Museumsinsel und dem darauf befindlichen Deutschen Museum. Als Ausgleich zum Stadtleben bieten sich einige Möglichkeiten zum Entspannen und zur Ruhe zu kommen. Hierfür laden der Nußbaumpark sowie die in direkter Nähe liegende Isar zu wohlthuenden Spaziergängen ein. Ebenfalls in diesem Stadtbezirk befindet sich die Theresienwiese, auf welcher zahlreiche Märkte, Shows und das weltbekannte Oktoberfest stattfinden. Neben den Veranstaltungen ist eine weitere Attraktion auf der Theresienwiese zu bewundern: Die Bavaria Statue, eines der Münchner Wahrzeichen, welche ein beliebter Treffpunkt für Touristen und Münchner ist und einen einmaligen Ausblick aus dem Kopf der Statue, über die gesamte Theresienwiese und die umliegenden Stadtviertel, bietet. Direkt dahinter befindet sich der Kolossalbau der Ruhmeshalle, welcher einem beim durchlaufen des weitläufigen Ganges, einen Einblick in die bayrische Geschichte gewährt.

Selbstverständlich sind einige Restaurants, Bars und Cafés vorzufinden, in denen man seinen Abend ausklingen lassen kann. Alle Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung. Ärzte, Kindergärten und Schulen sind in der direkten Nähe zu finden.



- + ca. 8 Gehminuten zur Bushaltestelle "Roecklplatz" (Linie 132)
- + ca. 15 Gehminuten zur U-Bahn-Haltestelle "Implerstraße" (U3 sowie U6)
- + ca. 40 Autominuten zum Flughafen München

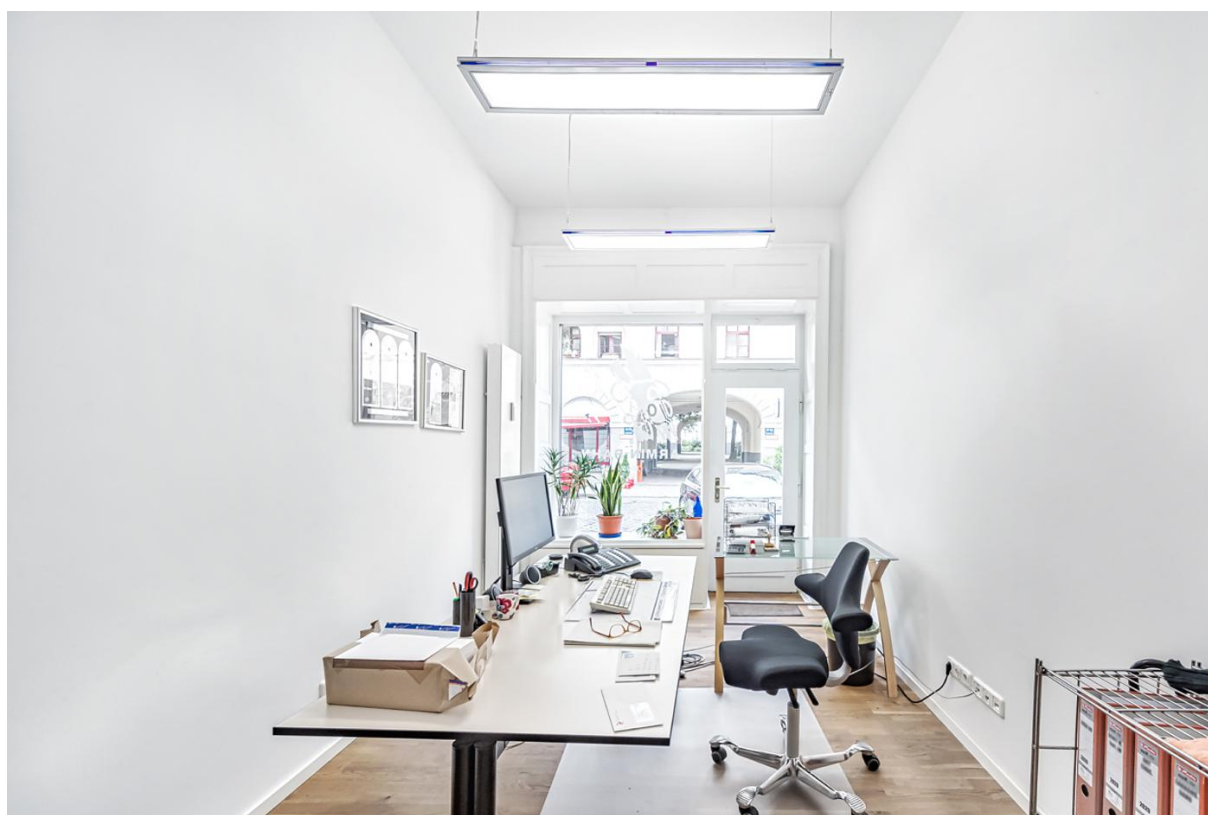
Sonstige Angaben

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 Mietvertrages eine Mieter-Provision in Höhe von 2,38 Monatsmieten 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.

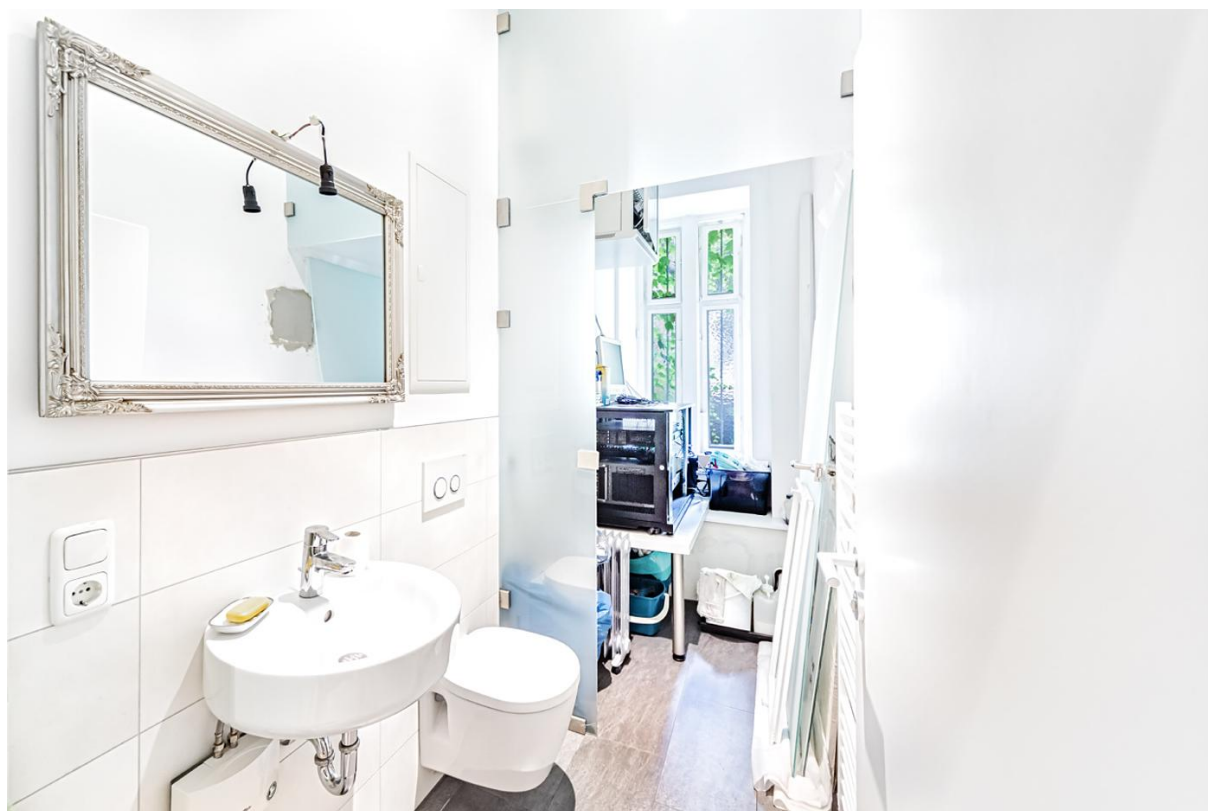


















GRAF



Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

Richard Rüttinger
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 90
M +49 152 256 948 77
richard.ruettinger@grafimmo.de