



81735 München

Praxis-Büro-Studio-Räume im Marx-Zentrum Neuperlach



599.000 €

Kaufpreis

159 m²

Gesamtfläche

159 m²

Gesamtfläche

9,5

Zimmer

GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

Ihr Ansprechpartner

Gerschlauer GmbH
Christopher Kessler
Tel.: 089 749830-20
c.kessler@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	159 m²
Bürofläche	159 m²
Zimmer	9,5
Stellplätze	2

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	24.09.2024
gültig bis	24.09.2034
Baujahr (Haus)	1974
Wärmewert	234.2
Wertklasse	H
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Primär-Energieträger	Fernwärme
Stromwert	41.4

Preise & Kosten

Kaufpreis	599.000 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Zustand

Baujahr	1974
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

barrierefrei	✓
DV-Verkabelung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Aktuell gibt es ein umfangreiches energetisches Sanierungskonzept, welches wir Ihnen gerne separat zusenden. Die Finanzierung findet größtenteils über Darlehn der KfW und anderer Banken statt. 2027 sollen die Arbeiten am Gebäude abgeschlossen sein. Man kann davon ausgehen, dass dadurch die Heizkosten signifikant sinken. U.a. werden die Fassaden und die Fenster modernisiert. Die Kosten sind schon im Wohngeld inkludiert. Bringt man die sinkenden Heizkosten in Abzug, ist die Mehrbelastung durch die Kredite nur gering .



Beschreibung

Mit knapp 500 Wohnungen und einem geringen Teil, nämlich ca. 54 Gewerbeeinheiten bildet das Marx-Zentrum fast schon einen eigenen Stadtteil. Die Gewerbeeinheiten sind größtenteils in einem separaten Ärztehaus mit 5 Stockwerken untergebracht. Die zu verkaufende Einheit befindet sich hier im vierten Obergeschoss. Über das große Voyer erreicht man über 2 Expresslifte bequem jede Etage. Die anderen Praxen, Physioeinrichtungen und sozialen Dienste bieten einen tollen Synergieeffekt und sehr gute Laufkundschaft für Ihren Gewerbebetrieb. Aktuell ist das Objekt in 10 Räume unterteilt. Eine Änderung des Grundrisses auf Grund von Leichtbauwänden jederzeit möglich. Vormalig fanden die Räumlichkeiten als Praxis Verwendung. Zur Einheit gehören des weiteren 2 abschließbare Einzelstellplätze in der Hochgarage, sowie ein Außenstellplatz direkt vor dem Objekt.

Lage

Die Lage im Marx-Zentrum bietet nicht nur fantastische Synergien, sondern auch perfekte Bedingungen für langfristiges Handeln und wirtschaften. Die sehr zentrale Lage und Anbindung wird nicht nur Ihren Mitarbeitern gefallen, sondern bietet auch sehr kurze Wege für Ihre Kunden. Hier im Peschelanger liegen sämtliche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäcker und Metzger direkt vor der Tür. Auch das Einkaufszentrum PEP ist schnell zu erreichen. Die U-Bahn-Haltestelle "Quiddestraße" sowie diverse Busverbindungen liegen in naher Auflage. Die Lagevorteile Ostpark, Perlacher Forst und Truderinger Wald werden ergänzt durch die umliegenden Schulen, Kindergärten und Dienstleistungsbetriebe des täglichen Bedarfs (Ärztzentrum, Apotheke, Restaurants, Freizeiteinrichtungen, etc.).

Sonstige Angaben

Im Kaufpreis enthalten sind 2 abschließbare Hochgaragen und ein Außenstellplatz. Da in dem Angebotspreis in Höhe von 599.000 EUR die 3 Stellplätze im Wert von 40.000 EUR enthalten sind, verringert sich der m² - Preis um den entsprechenden Faktor.





GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972



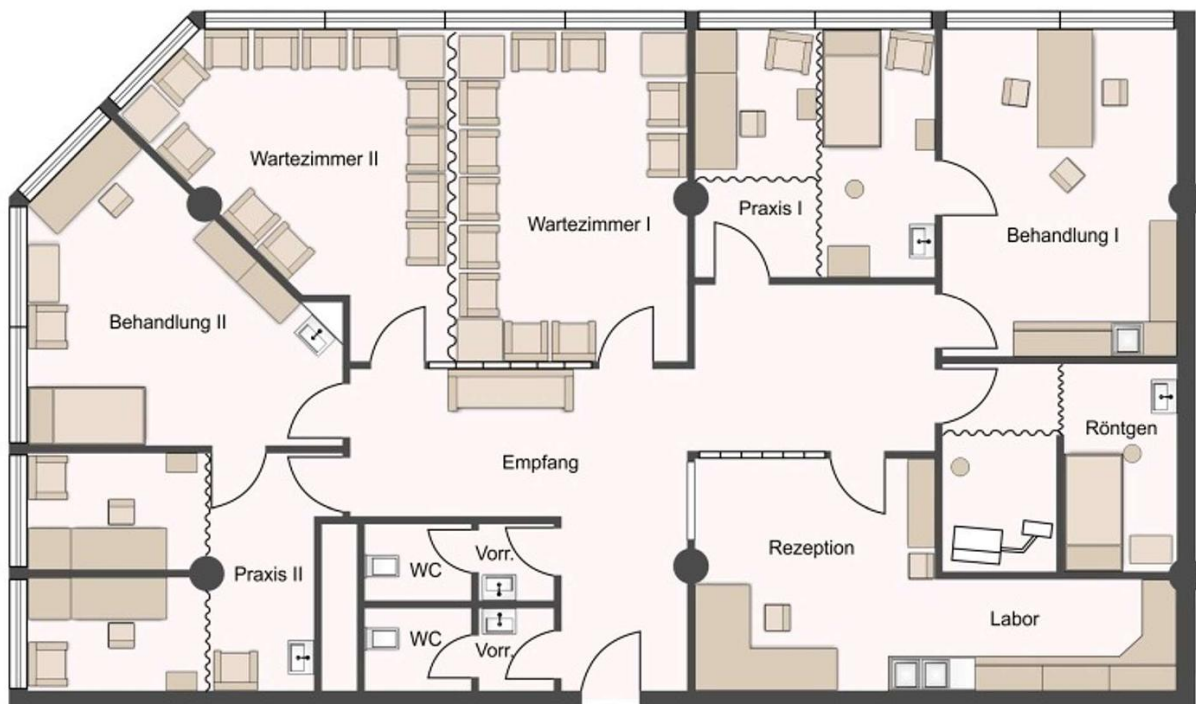
Gutschein
für eine kostenfreie Marktpreis-
einwertung Ihrer Immobilie

Christopher Keßler
Immobilienkaufmann (IHK)

Telefon 089 749830-64
Mobil 0177-7498360
c.kessler@gerschlauer.de



GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972





GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

