



## 81241 München

Direkt an den Pasing Arcaden und Pasinger Bahnhof:  
Vielseitig nutzbare Büro- oder Praxisfläche



**16,3 €**

Kaltmiete

**5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Flemmer Immobilien**

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

[info@flemmer-immobilien.de](mailto:info@flemmer-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Bürofläche	164 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
teilbar ab	164 m <sup>2</sup>
Stellplätze	3

### Preise & Kosten

Kaltmiete	16,3 €
Nebenkosten	3,8 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3
Courtage-Hinweis	3
Kautionswert	3



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	13.03.2018
gültig bis	12.03.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1981
Energieverbrauchskennwert	98
Primär-Energieträger	Erdgas leicht
Wertklasse	C
Gebäudeart	Nichtwohngebä

## Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort bzw.

## Zustand

Baujahr	1981
Zustand	teil- /



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrstuhl

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

## Beschreibung zur Ausstattung

Es ist vorgesehen, die gesamte Mietfläche in enger Abstimmung mit dem künftigen Mieter/Nutzer umfassend zu renovieren, u.a.:

- neue Bodenbeläge (z.B. Vinylparkett) nach Mieterwunsch
- neue, flexible Raumaufteilung in Abstimmung
- neue WCs und Sanitärbereiche, auf Wunsch ist auch der Einbau einer Dusche möglich
- Anschlüsse für eine (Tee-)Küche
- weitere Wasserabschlüsse (Praxisnutzung) optional möglich
- Renovierung bzw. Ertüchtigung der gesamten Elektrik einschl. Unterverteilung
- neue Innentüren

Die gesamte Anlage befindet sich bereits in einem äußerst gepflegten Gesamtzustand

- einladendes Entré mit Lift
- gepflegte Fassade mit Werbemöglichkeiten (2023 erneuert)
- große 2fach-isolierverglaste Kunststoffenster (2023 erneuert)
- elektrische Außenjalousien/Raffstores an der Südseite
- modernisierte Tiefgarage, 3 bequeme Duplex-Stellplätze à € 60.- möglich

u.v.m.



## Beschreibung

Die angebotene Gewerbefläche ist vielseitig nutzbar und bietet sich ideal an für zur Büro- oder Kanzleinutzung oder als (Fach-)Arztpraxis, Physiotherapie o.ä.

Die Fläche befindet sich "im Herzen von Pasing": Zahlreiche Fachgeschäfte und Büros befinden sich in der unmittelbaren Nachbarschaft, der Pasinger Marienplatz, der runderneuerte Pasinger Bahnhof samt Zugang zur Stammstrecke und Nah- und Fernverkehr sowie die einladenden Pasing Arcaden befinden sich quasi in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Der Grundriss bietet maximale Flexibilität. Aktuell betritt man die Einheit über einen großzügigen Empfangsbereich, der auch einen Wartebereich ermöglichen würde. Von hier aus zweigen 5 flexible Räume ab, außerdem die Toilettenkerne sowie ein Labor-/Archiv-/Kopiererraum. Der Schnitt ist nach Mieterwunsch ggfs. veränderbar. Schöne hohe Räume und große Fenster sorgen für ein besonders angenehmes Raumempfinden.

Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage sind vorhanden, ein barrierefreier Zugang ist über den Lift im Hause gewährleistet.

Die dargestellten Visualisierungen zeigen den möglichen künftigen Zustand der Büroeinheit, die der Eigentümer optisch aufwerten wird.

Vorgesehen ist ein 5-Jahres-Mietvertrag mit Indexierung und der Option auf 2x5 Jahre Verlängerung.

Der Ausbau durch den Mieter ist ggfs. optional möglich.

Insgesamt betrachtet eine sehr attraktive Gewerbefläche am westlichen Einfallstror zur Innenstadt - ideal angebunden, perfekt gelegen (auch für Ihre Mitarbeiter) und sehr flexibel gestalt- und ausstattbar. Das gibt's ganz selten!

## Lage

Die Stadt in der Stadt. So könnte man das im Westen von München liegende Pasing durchaus auch bezeichnen, denn es ist wohl einer der lebhaftesten Stadtteile in der Landeshauptstadt. Mit der Zeit hat sich in Pasing reichlich Gewerbe angesiedelt, was dazu führt, dass Sie die alltäglichen Erledigungen in nur kurzer Zeit abhaken können. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Arztpraxen finden Sie in unmittelbarer Nähe. Die Pasing Arcaden gleich nebenan sind ein beliebtes Einkaufszentrum mit einer Vielfalt an verschiedenen Geschäften und gastronomischer Vielfalt, die bestimmt keine Wünsche offen lassen. Kulturelle Angebote, Musik, Kunst und Theater finden Sie in der Pasinger Fabrik. Supermarkt, Biomarkt, Bäcker etc. sind "gleich um die Ecke".

Pasing hat eine ausgezeichnete Infrastruktur. Mit der S-Bahn ist man in 12 Minuten im Zentrum (S-Bahnlinien 3,4,5,6 und 8). Das Gebäude mit idealer Sichtbarkeit und perfekter Anbindung für Sie, Ihre Mitarbeiter und Ihre Kunden/Klienten/Patienten befindet sich direkt an der Haltestelle "Offenbachstraße" (Linien 19, Nachtlinie 19, 130, 157, 160 und 162).

Die Bus- und Trambahnhaltestellen sind fußläufig bequem erreichbar. Derzeit wird auch die U5 bis Pasing verlängert, was den Standort nochmals zusätzlich aufwerten wird!

Der wichtigste Knotenpunkt im Regional- und Fernverkehr ist der Pasinger Bahnhof. Dieser ist in nur wenigen Gehminuten zu Fuß erreichbar. Die anliegende A 96 und A 99, sorgen ebenfalls dafür, dass Sie schnell in das Münchner Zentrum und ins Umland gelangen.

## Sonstige Angaben

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln. Die Erfahrung



lehrt, dass zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts alleine die Besichtigung vor Ort sowie das persönliche Gespräch mit uns gehören. Zu beidem stehen wir, ebenso wie für weitere Informationen und Rückfragen, selbstverständlich gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf! Alle in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Vermieters bzw. von Dritten. Trotz sorgfältiger Recherche kann für etwaige Irrtümer keine Haftung übernommen werden. Zwischenvermietung vorbehalten. Beim Zustandekommen eines Mietvertrages erlauben wir uns, dem Mieter eine Maklercourtage in Höhe von 3,57 NMM inkl. 19% gesetzlicher MwSt., fällig und verdient bei Abschluss eines Mietvertrages, in Rechnung zu stellen. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.







































