



81667 München

Gewerbeeinheit mit idealem Grundriss direkt am Wiener Platz - renovierungsbedürftig!



250.000 €

Kaufpreis



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Sebastian Krinninger

Tel.: 004989666768690

sebastian.krinninger@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Ladenfläche	50 m²
Verkaufsfläche	50 m²
vermietbare Fläche	50
Gewerbeeinheiten	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

Zustand

Baujahr	1900
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	250.000 €
Hausgeld	158,08 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. 19 %

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1900
Gebäudeart	Nichtwohngebä



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Bodenbelag

Parkett ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Zwei separate Ladenflächen
- WC und kleinen Abstellraum
- Historisches, denkmalgeschütztes Gebäude (Baujahr 1900)
- Renovierungsbedürftig, Gestaltung nach eigenen Wünschen möglich
- großes Kellerabteil
- zwei Nachtspeicheröfen
- Sondernutzungsrecht im Innenhofbereich
- Die Nutzung dieser Gewerbeeinheit als Gastronomie jeglicher Art ist laut Teilungserklärung ausgeschlossen



Beschreibung

Die Einheit befindet sich in einem zentral gelegenen, denkmalgeschützten Haus aus dem Jahr 1900 und ist sowohl fußläufig als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Durch die attraktive Umgebung und die gewachsene Infrastruktur bietet der Standort ideale Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung.

Diese großzügige Gewerbeeinheit bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Mit zwei großzügigen Ladenflächen, einem separaten WC sowie einer kleinen Abstellkammer eignet sich die Fläche ideal für Einzelhandel, Atelier, Praxis oder Büro.

Die Einheit verfügt über eine Gesamtfläche, die sich funktional auf zwei Ladenzonen verteilt. Über den zentralen Flur sind die Nebenräume wie Abstellraum und WC gut erreichbar.

Das historische Gebäude verleiht den Räumlichkeiten einen besonderen Charme. Derzeit befindet sich die Gewerbeeinheit in einem renovierungsbedürftigen Zustand, jedoch bietet Sie Ihnen dadurch die Möglichkeit, die Flächen nach Ihren individuellen Vorstellungen und Anforderungen zu gestalten.

Zusätzlich beinhaltet diese Immobilie einen großzügigen Keller, welcher bislang noch nicht saniert wurde.

Dank der zentralen Lage und der repräsentativen Altbauarchitektur eignet sich die Gewerbefläche besonders für Unternehmen, die Wert auf eine besondere Atmosphäre und einen markanten Standort legen.

Die Nutzung dieser Gewerbeeinheit als Gastronomie jeglicher Art ist laut Teilungserklärung ausgeschlossen.

Lage

Die Einzelhandelsfläche befindet sich im beliebten Münchner Stadtteil Haidhausen, nur etwa einen Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. Das Umfeld ist geprägt von einem lebendigen Mix aus Gastronomie, Einzelhandel und Kulturangeboten. In unmittelbarer Nähe befinden sich der traditionsreiche Wiener Markt, der Hofbräukeller mit seinem weitläufigen Biergarten sowie zahlreiche Cafés, Restaurants und kleinere Fachgeschäfte, die täglich für hohe Besucherfrequenz sorgen. Haidhausen gilt als einer der charmantesten und begehrtesten Stadtteile Münchens und zieht eine kaufkräftige, kulturinteressierte und vielseitige Zielgruppe an.

Das Gebäude selbst ist ein denkmalgeschützter Altbau aus der Jahrhundertwende und verleiht der Immobilie durch seine historische Architektur einen besonderen Charakter. Zusammen mit der attraktiven Straßenlage schafft dies ein Umfeld, das sich hervorragend für hochwertige Einzelhandelskonzepte eignet – sei es Mode, Feinkost, Lifestyle oder Dienstleistungen mit Anspruch auf Sichtbarkeit.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Die Straßenbahnlinie 17 verläuft direkt entlang der Inneren Wiener Straße, der U-Bahnhof Max-Weber-Platz (U4/U5) ist in wenigen Gehminuten erreichbar, und auch S-Bahn-Stationen sowie Busverbindungen liegen in unmittelbarer Umgebung. Trotz der zentrumsnahen Lage ist Haidhausen gut mit dem Auto erreichbar, auch wenn die Parkplatzsituation, wie in vielen innerstädtischen Lagen, begrenzt ist.

Insgesamt bietet die Lage durch ihre hervorragende Erreichbarkeit, die hohe Frequenz an Laufkundschaft und die attraktive Umgebung mit Markt, Gastronomie und Kultur eine ausgezeichnete Grundlage für einen erfolgreichen Einzelhandelsbetrieb.



Sonstige Angaben

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.




GRAF



Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

Sebastian Krinninger
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 90
M +49 174 195 38 79
sebastian.krinninger@grafimmo.de