



82061 Neuried

Neuried: Großzügiges Büro im Münchner Südwesten



2.145 €

Kaltmiete

220 m²

Gesamtfläche

220 m²

Gesamtfläche

10

Zimmer



Feldmann Immobilien
Verkauf | Vermietung | Management

Ihr Ansprechpartner

Feldmann Immobilien

Sabine Feldmann

Tel.: 089 54577880

s.feldmann@immo-feldmann.de

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	220 m ²
Bürofläche	220 m ²
Zimmer	10

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	09.08.2015
gültig bis	08.08.2025
Baujahr (Haus)	1971
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Primär-Energieträger	Erdgas schwer
Stromwert	62.4
Wärmewert	114

Preise & Kosten

Kaltmiete	2.145 €
Warmmiete	2.845 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Courtage-Hinweis	Keine
Kautionsbetrag	6.435 €

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.06.2026
Nichtraucher	✓

Zustand

Baujahr	1971
letzte Modernisierung	2024
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Parkett	✓
Teppich	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Das Gebäude wurde ca. 2009 und 2022/23 teilweise saniert. Die Ausstattung im Überblick:

- Raumhöhe ca. 2,75 m
- Fenster mit Außenrollläden
- Aktuell aufgeteilt in 2 große Räume + 3 kleinere Büroräume + 4 Bürokabinen mit mobilen Trennwänden (Glas/Alu) + 1 Empfangsbüro + großer Lagerraum
- Teeküche mit Einbauküche
- Zwei Waschräume/WCs, getrennt für Damen u. Herren
- Einbauschränke
- Bodenbelag: Teppich und Parkett
- EDV-Verkabelung



Beschreibung

Diese großzügige Büroeinheit überzeugt mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einer bevorzugter Lage in Neuried im Münchner Südwesten, ruhig und verkehrsgünstig zugleich. Bezugsfrei ab 01.06.2026.

Die Gesamtfläche von ca. 220 m² erstreckt sich über das komplette Erdgeschoss eines rein gewerblich genutzten Rückgebäudes. Die Raumaufteilung ist großzügig und funktionell - siehe Grundriss: Hier gibt es ein großes Chefbüro mit Einbauschränken, einen geräumigen Konferenzraum (auch als Teambüro geeignet), 3 kleinere Räume und zusätzlich 4 Bürokabinen mit mobilen Trennwänden (Glas/Alu). Darüber hinaus bietet die Gewerbeinheit ein separates Empfangsbüro, eine Teeküche, einen großen Lagerraum sowie zwei Sanitärräume, getrennt für Damen und Herren.

Das Objekt ist von zwei Straßen her erreichbar und verfügt über zwei Zugänge: einen Haupteingang für Mitarbeiter und Kunden und einen Seiteneingang zur direkten Anlieferung von Waren, in Form einer doppelflügligen Stahltür. Parkmöglichkeiten sind in den an- bzw. umliegenden Straßen vorhanden.

Diese Gewerbeinheit wird inklusive der vorhandenen Kücheneinrichtung, der Einbauschränke und der mobilen Bürotrennwände zur Verfügung gestellt, ansonsten unmöbliert.

Die monatliche Gesamtmiete beträgt € 2.845,- (€ 2145,- Netto + € 700,- Nebenkosten-Vorauszahlung). Mehrwertsteuer wird nicht ausgewiesen. Die Kautions beträgt 3 Monats- Nettomieten = € 6.435,-. Die Mietlaufzeit ist unbefristet.

Unsere Dienstleistung bezüglich dieses Objekts erfolgt für den Mieter provisionsfrei, da unsere Tätigkeit vom Vermieter vergütet wird.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir gerne zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass wir Anfragen nur mit Anschrift und korrekter Rufnummer bearbeiten können.

Lage

Neuried, bei München - der Gewerbestandort im Südwesten der Landeshauptstadt punktet mit zahlreichen Vorzügen: Stadtnah, verkehrsgünstig und mit ausgewogenem Preis-Leistungs-Verhältnis.

Die angebotene Büro- und Lagerfläche befindet sich am Rande des Gewerbegebiets Neuried. Die besonders attraktive und ruhige Lage des Objekts bietet beste Voraussetzungen für Ihr Unternehmen. Nutzen Sie hier die Vorteile von optimaler Verkehrsanbindung, sehr guter Infrastruktur und Naturnähe:

- Bushaltestelle 200m
- 2 U-Bahn-Stationen (U3 Fürstenried West + U6 Klinikum Großhadern) sind in wenigen Minuten mit dem Bus erreichbar.
- Ca. 5 Min. Fahrzeit zum Autobahnanschluss A95
- Ca. 10 Min. zum Mittleren Ring
- Ca. 20 Min. zur Münchner City
- Ca. 45 Min. zum Flughafen München
- Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung
- Parkmöglichkeiten (kostenfrei) an den umliegenden Straßen
- Hoher Erholungswert durch die Nähe zum Forstenrieder Park, Würmtal etc.



Sonstige Angaben

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben basieren ausschließlich auf vom Auftraggeber oder ggf. von Dritten erteilten Auskünften. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr, insbesondere wurde die Wohnfläche nicht von uns selbst berechnet oder überprüft. Dargestellte Grundrisse bzw. Grundriss-Skizzen sind nicht 100% maßstabgerecht und gleichfalls ohne Gewähr. Das Angebot als solches ist freibleibend, Änderungen, Irrtum und Zwischenvermittlung bleiben vorbehalten. Bitte beachten Sie, dass alle unsere Texte, Bilder, Graphiken etc. urheberrechtlich geschützt sind. Bilder/Fotos können mit KI bearbeitet sein.

FELDMANN IMMOBILIEN - Ihr privater Immobilienmakler für München und Umgebung. Vom FOCUS empfohlen als einer der TOP-Immobilienmakler Deutschlands 2017 bis 2026 und Gold-Partner bei Immobilienscout. Unser Service-Plus: Marktwertermittlung Ihrer Immobilie, Handwerker-Netzwerk, Immobilienverwaltung u.v.m.

Auch Ihre Immobilie ist bei uns in guten Händen, ob Haus, Eigentumswohnung oder Grundstück. Das Feldmann Team garantiert Ihnen eine professionelle Durchführung des Verkaufs oder der Vermietung - absolut stressfrei für Sie. Gerne stellen wir Ihnen unseren Komfort-Service für Eigentümer unverbindlich vor. Vereinbaren S





























