



80539 München

**“PREMIUM HEALTH SPACE MÜNCHEN”
EXKLUSIVE FLÄCHE FÜR FITNESS / THERAPIE /
LONGEVITY / LIFESTYLE**



282 m²
Gesamtfläche

282 m²
Gesamtfläche



Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN
Michael Kneissl
Tel.: 00491717333993
m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	282 m ²
Gesamtfläche	282 m ²
Verkaufsfläche	282 m ²
vermietbare Fläche	282

Preise & Kosten

Aussen-Courtage	5,95% inklusive
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

Zustand

Verkaufstatus	offen
---------------	-------



Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

KONDITIONEN

- Kaufpreis Marken-/Studioübernahme: Auf Anfrage
- Miete: 9.452 € (33,50 €/m²) + 978 € NK
- Parkplätze: 3 TG-Stellplätze à 180 €
- Laufzeit Mietvertrag: bis Herbst 2032 (5 + 5 Jahre Option)
- Übernahme: Schlüsselfertig, sofort nutzbar

HIGHLIGHTS und AUSTATTUNG:

- Hochwertiges Interior-Design mit Lichtkonzept (Occhio)
- Soundsystem (Bang & Olufsen), Designer-Möbel (Roche Bobois)
- Eichenparkett, Betonböden, individuelle Schreinerarbeiten
- Modernstes Fitness-/Behandlungsequipment optional übernehmbar

ZIELGRUPPEN & NUTZUNGSOPTIONEN

- Boutique-Fitness, Personal Training
- Physiotherapie, Osteopathie, Reha
- Longevity- und Biohacking-Zentren
- Coaching, Mental Health, Präventionsmedizin
- Hybridkonzepte im Gesundheitsbereich

BESONDERHEITEN:

- Bezugsfertiges Konzept mit hochwertiger Ausstattung
- Langfristige Planungssicherheit durch bestehenden Mietvertrag
- Exzellente Lage für Premium-Zielgruppen im Gesundheits- und Wellnessbereich
- Vielfältige Nutzungsoptionen – auch für medizinisch-therapeutische Anbieter geeignet

Wir sind zu größtmöglicher Diskretion verpflichtet worden. Ausführliche Projektinformationen übersenden wir Ihnen gerne nach Erhalt Ihrer vollständig ausgefüllten Anfrage und dem Abschluss einer Vertraulichkeitsvereinbarung.



Beschreibung

DISKRETE VERMARKTUNG

“PREMIUM HEALTH SPACE MÜNCHEN”

EXKLUSIVE GEWERBEFLÄCHE FÜR FITNESS / THERAPIE / LONGEVITY / LIFESTYLE

Bezugsfertige Boutique-Einheit in bester Innenstadtlage Münchens

- ca. 282 m² barrierefrei im Erdgeschoss eines repräsentativen Neubaus
- Hochwertiges Interior- und Lichtdesign (Occhio, Roche Bobois, B&O)
- Ideal für Boutique-Fitness, Reha, Coaching, Praxis oder Health-Konzepte
- Sofort betriebsbereit | Mietvertrag bis 2032 | Parkplätze verfügbar

LAGE – PREMIUMLAGE ZWISCHEN BUSINESS, KULTUR & NATUR

- Erstklassige Innenstadtlage mit direktem Zugang zu kaufkraftstarker Zielgruppe
- Unmittelbare Nähe zum Hofgarten, Ludwigstraße und Englischem Garten
- Luxus-Hotels, Kanzleien und High-End-Offices im direkten Umfeld
- Perfekte Sichtbarkeit & exzellente ÖPNV-Anbindung

OBJEKTDDETAILS

- Größe: ca. 282 m² EG + 3 Tiefgaragenplätze
- Zwei großzügige Trainings-/Behandlungsbereiche (je ca. 70 m²) mit bodentiefen Fenstern
- Repräsentativer Empfang mit maßgefertigten Einbauten
- Hochwertige Innenarchitektur mit Designer-Ausstattung
- Premium-Umkleiden, moderne Duschen, separate WC-Anlagen
- Design-Lounge mit hochwertigen Möbeln und Gastroeinheit (Kaffeemaschine etc.)
- Optional: Komplettes Fitness-/Therapie-Equipment übernehmbar

Wir sind zu größtmöglicher Diskretion verpflichtet worden. Ausführliche Projektinformationen übersenden wir Ihnen gerne nach Erhalt Ihrer vollständig ausgefüllten Anfrage und dem Abschluss einer Vertraulichkeitsvereinbarung.

Lage

ERSTKLASSIGE LAGE - MÜNCHENS PREMIUM-ADRESSE

Willkommen in einer der prestigeträchtigsten Lagen Münchens, eingebettet zwischen der historischen Ludwigstraße, dem malerischen Hofgarten und dem weltberühmten Englischen Garten.

Warum diese Lage perfekt ist:

Direkter Zugang zu Münchens kaufkraftstärkster Klientel
Unmittelbare Nähe zu Luxus-Hotels und Premium-Bürostandorten
Hervorragende ÖPNV-Anbindung für maximale Erreichbarkeit
Inspirierendes Umfeld zwischen Kultur, Business und Natur

Parkplätze in der Tiefgarage bieten höchsten Komfort.

