

# Exposé

## Ladenlokal in München

**Von Privat: EG 75m<sup>2</sup> oder 25m<sup>2</sup> Fläche am hochfrequentierten Isartor. Verkauf/ Teilgastro**



Objekt-Nr. OM-307259

### Ladenlokal

Vermietung: **5.500 € + NK**

Telefon: 0172 3550363

Zweibrückenstrasse 3  
80331 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1900	Gesamtfläche	88,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Neben-/Lagerfläche	13,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	ab Datum	Verkaufsfläche	75,00 m <sup>2</sup>
Übernahmedatum	01.07.2026	Schaufensterfront	9,00 m
Zustand	keine Angaben	Heizung	Etagenheizung
Etage	Erdgeschoss		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung stehen hier zwei Flächen ohne Ablöse und ohne Maklergebühren an der gleichen Adresse:

1: Grün eingezeichnete Fläche mit ca. 76m<sup>2</sup> plus ca. 13m<sup>2</sup> Lagerfläche in einem Kellerabteil für €7.800 pro Monat. Eine Schaufenstertüre und zweites Schaufenster an der Front.

oder:

2: Rot eingezeichnete kleinere Fläche in der Mitte mit ca. 23m<sup>2</sup>, einer Schaufenstertüre und Zugang zu einer Toilette für € 5.500 pro Monat.

Beide separate Flächen sind Einzelhandelsflächen/ Ladenlokale, auch für Teilküche oder Cafe.

Die blaue Fläche kann wahlweise für € 700 dazu gemietet werden.

Die ganze vermietbare Fläche bietet eine neue Schaufensterfläche von ca. 9m Länge mit ca. 26m<sup>2</sup> reiner Schaufensterfläche.

Keine Ablöse.

## Ausstattung

2,80+ Meter hohe Räume.

Toilette und ein bis zwei Kellerabteile.

Gute Klimaanlage mit Wartungsprotokollen vorhanden. Diese können auch ausgebaut werden.

Nebenkosten € 180. Gas und Strom muss separat vom Mieter übernommen werden.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

Sehr geeignet für Einzelhandel, Verkauf, Streetfood & Teilküche mit To-Go Option, Café usw.

Ebenfalls gut geeignet z.B. für Optiker, Hörgeräte, Orthopädie, da viele Ärztehäuser in direkter Nachbarschaft sind.

Energieausweis B.

Direkt vom Eigentümer ohne Provision. Keine Ablöse.

## Lage

Die beiden separaten Flächen in Bestlage befinden sich in einer der hochfrequentiertesten Straßen für Laufkundschaft Münchens. Zweibrückenstraße am Isartor.

Direkt am S-Bahn Eingang Isartor an der Stammstrecke. Es ist einer der fünf höchst frequentierten S-Bahn Eingänge Münchens.

Direkt gegenüber ist eine große Straßenbahnhaltestelle und eine Ampel für Fußgänger.

Die Ladenflächen sind direkt über den breiten Gehsteig zugänglich.

Mieter in direkter Umgebung sind: Edeka, Denns Biomarkt, Subway, Pommefreunde, Wimmer, Radschiller, BoConcept, The Rug Company, Apotheken.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Stromverbrauchskennwert	74,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Heizenergieverbrauchskennwert	81,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



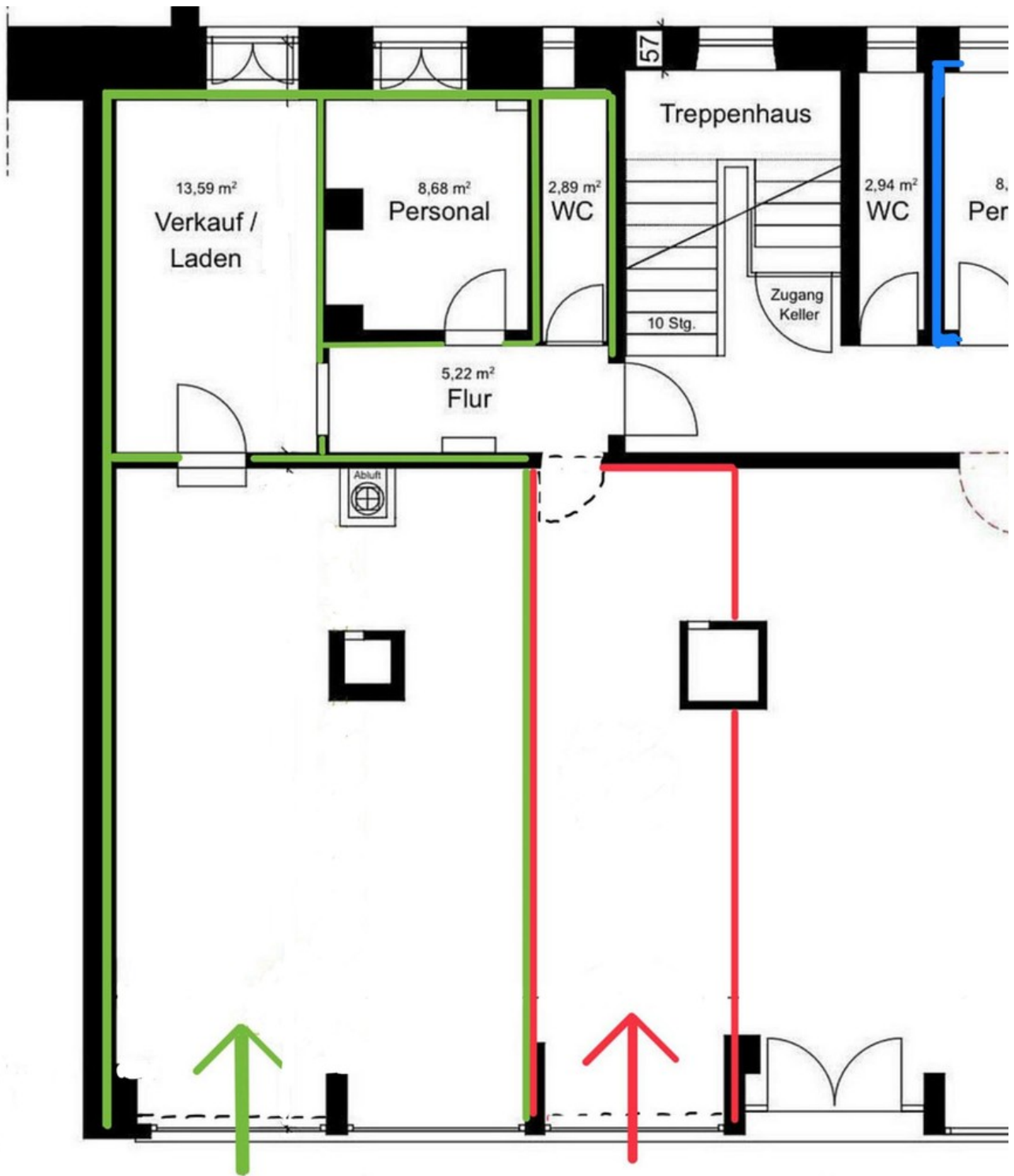
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



## Zweibrückenstraße

Grundriss: Grüne & Rote Fläche