

Exposé

Praxis in München

Gewerbeeinheit für Praxis oder Ladengeschäft



Objekt-Nr. OM-402147

Praxis

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
Van Kwiecinski

Wotanstraße 105
80639 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1994	Etage	Erdgeschoss
Etagen	4	Büro-/Praxisfläche	42,00 m ²
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	42,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Garagen	2
Zustand	gepflegt	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Objekt liegt im belebten Viertel Neuhausen-Nymphenburg und punktet als Nachbarviertel der hippen Maxvorstadt mit gemütlichen Ecken zum Wohnen, traditionsreichen Geschäften, guten Restaurants und einem kleinstädtischen Charme. Und obendrein ist Neuhausen ein echtes Kulturmekka. Das hat das Viertel sonst noch zu bieten.

Ausstattung

Das Geschäft wird momentan als Kosmetikstudio für 1.505,00 € pro. Monat vermietet.

Das Hausgeld beträgt 199 €.

Die Immobilie eignet sich hervorragend als Kapitalanlage oder zur späteren Eigennutzung.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Aufzug

Sonstiges

Der Verkaufspreis beträgt 399.000€.

2 Tiefgaragenstellplätze können zusätzlich erworben werden. Pro Garagenstellplatz liegt der Wert bei 15.000€.

Lage

Der 9. Stadtbezirk erstreckt sich vom Innenstadtrand im Osten (Marsfeld) bis zum Schloss Nymphenburg mit seinem Schlosspark im Westen und reicht in seiner Nord-Süd-Ausdehnung vom Biedersteiner Kanal bis zu den Gleisanlagen Hauptbahnhof-Pasing.

Mit dem Botanischen Garten, dem Schlosspark Nymphenburg und dem Hirschgarten besitzt der Stadtbezirk ausgedehnte Grün- und Erholungsflächen von stadtweiter Bedeutung, ist aber auch durch hohes Verkehrsaufkommen, u.a. durch die Anbindung der A 8 an das Stadtgebiet und durch ein Teilstück des Mittleren Ringes, belastet.

Charakteristisch für den Stadtbezirk ist die Mischung unterschiedlicher städtebaulicher Strukturen. Im ursprünglichen Neuhausen (1890 eingemeindet), zur Spätgründerzeit bereits prosperierendes Stadtviertel, bestimmen in den Hauptstraßen Wohn- und Geschäftshäuser vorwiegend aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg das Stadtbild, vor allem entlang der Nymphenburger Straße und rund um das Stadtteilzentrum Rotkreuzplatz. In den meist ruhigen Nebenstraßen ist Wohnnutzung mit zum Teil repräsentativen Althausbeständen dominierend.

Ungefähr die Hälfte des Neuhauser Immobilienbestands steht unter Ensemble- oder Denkmalschutz. Im südlichen Teil von Neuhausen sind im Zuge der Gewerbe- und Industrie-Ansiedlungen entlang der Gleisanlagen im Bereich der Arnulf- und Donnersbergerstraße umfangreiche, genossenschaftlich organisierte, „Eisenbahnersiedlungen“ entstanden, an die sich weiträumige Wohnsiedlungen aus der Zwischenkriegszeit bis zur Nibelungenstraße anschließen. Das neue Quartier am Hirschgarten wurde konzipiert für die Schaffung von Wohnraum für ca. 4 600 Bewohnerinnen und Bewohner und ca. 5 500 Arbeitsplätze. Ein Großteil der Bebauung wurde bereits realisiert, ebenso wie eine S-Bahn-Haltestelle an der Friedenheimer Brücke, mit dem Namen Hirschgarten.

Nördlich des Nymphenburger Schlosskanals liegt Gern. Dieser Teil von Nymphenburg ist weitgehend geprägt durch seinen Altbau-Wohnhausbestand. Der Charakter entspricht einer Villenkolonie aus der Zeit des Jugendstils. Im benachbarten Nederling dominiert zwar ebenfalls niedrige und weitgehende Einfamilienhaus-Bebauung, diese ist jedoch deutlich jünger als in Gern und zum Teil erst nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden.

Der Bezirksteil Nymphenburg, rund um das Schloss sowie im Bereich nördlich und südlich des Nymphenburger Kanals, setzt sich mit seiner Baustruktur ebenfalls deutlich von

derjenigen Neuhausens ab. Hier ist mit Beginn des ausgehenden 19. Jahrhunderts, nicht zuletzt durch die Nähe zur prunkvollen Schlossanlage, ein repräsentatives, großbürgerliches Villenviertel entstanden, mit noch zahlreichen Beispielen gründerzeitlicher Architektur. In den letzten Jahren entstanden aber auch familiengerechte Neubau-Siedlungen mit den erforderlichen Infrastruktur-Einrichtungen.

Der 9. Stadtbezirk verfügt neben einer breiten Palette von Unternehmen aus dem Bereich Handel und Dienstleistungen über zahlreiche öffentliche Einrichtungen, u.a. die Niederlassung der Deutschen Bahn AG, das Bundeswehr-Verwaltungszentrum, zahlreiche Krankenhäuser (wie das Rotkreuz-Krankenhaus, das Deutsche Herzzentrum, das Krankenhaus der Barmherzigen Brüder, das Krankenhaus Dritter Orden mit Kinderklinik) sowie andere bedeutende Sozialeinrichtungen. Bis zum geplanten Umzug im Frühjahr 2025 entsteht das neue Strafjustizzentrum für alle sieben Münchner Strafjustizbehörden mit Büros für 1 300 Mitarbeiter*innen und 54 modernen Gerichtssälen, darunter der zukünftig größte Prozess-Saal der Republik. Die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung im Stadtbezirk ist entsprechend der unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen sehr gemischt.

Seit Ende 2022 liegt Neuhausen - Nymphenburg bei der Bevölkerungszahl knapp über der 100 000er-Marke.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	116,50 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



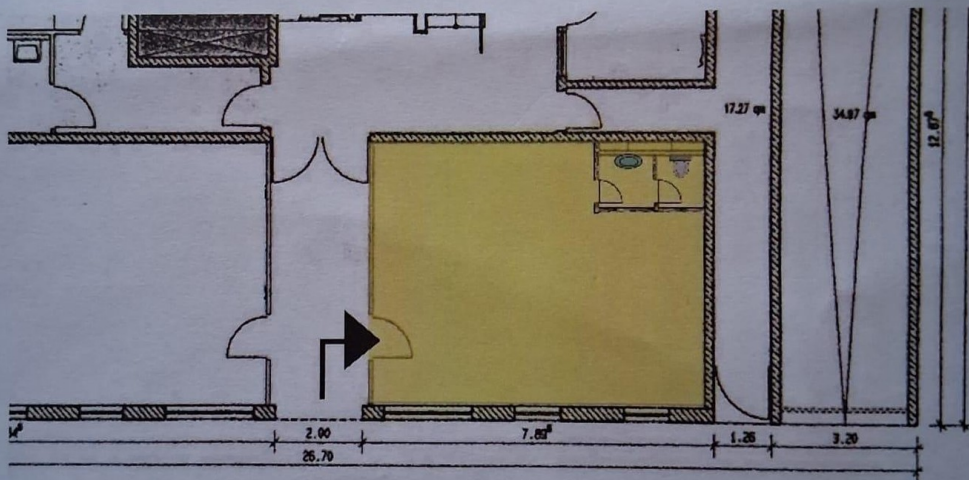
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Grundriss:



zur Laimer Unterführung ◀ Wotanstraße ▶ zum Romanplatz

