

Exposé

Bürofläche in München

Kleines lichtdurchflutetes Einzelbüro



Objekt-Nr. OM-405505

Bürofläche

Vermietung: **750 € + NK**

80797 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1985	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	1	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	50,00 m ²
Summe Nebenkosten	370 €	Gesamtfläche	52,00 m ²
Mietsicherheit	2.250 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Einheit besticht nicht nur durch ihre durchdachte Funktionalität, sondern punktet auch unter Design-Gesichtspunkten.

Daher wurde sie vormals als Atelier und Galerie und zuletzt als Ingenieurbüro genutzt.

Das Objekt ist nach Westen zum Innenhof ausgerichtet und sehr hell - weil sich an der Westseite eine raumhohe und bodentiefe Fenster-/Terrassentürenfront (nebst Rollläden) befindet, die den Zugang zu einer kleinen davorliegenden Terrasse ermöglicht.

Die Einheit ist (ohne Anrechnung der kleinen Terrassenfläche) knapp 50 m² groß.

Eine beachtliche Deckenhöhe von 3,36 m (!) eröffnet vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten.

Zusätzlich strukturiert eine halbhohe Abmauerung den großen Raum, ohne den lichten und hellen Gesamteindruck zu beeinträchtigen.

Besonders vorteilhaft ist der eigene unmittelbare Eingang von dem Gehweg der Schleißheimer Straße.

Neben diesem Büroraum, dem Vorraum zur Toilette und dem Toilettenraum und der genannten kleinen Terrasse wird ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz (kein Duplex) mitvermietet.

Die Einheit wurde gerade frisch renoviert, das heißt sie wurde unter anderem mit einem neuen Bodenbelag im Büroraum und neuen Wand- und Bodenfliesen sowohl im Vorraum wie auch in der Toilette versehen.

Ferner wurden sämtliche Sanitärgegenstände erneuert, wie auch die Decken und Wände neu gestrichen wurden.

Die monatliche Nettokaltmiete für den Büroraum beträgt 750,00 €, der Tiefgaragenstellplatz kostet 75,00 € nettokalt/Monat, die Nebenkostenvorauszahlungen für das Büro (inklusive Heizung) und auch den Tiefgaragenstellplatz bestimmen sich nach der letzten Abrechnung 2024 und betragen monatlich derzeit 370,00 €.

Ausstattung

In den Räumlichkeiten befinden sich u.a. eine Beleuchtungsanlage (Strahler und Leuchtstoffröhren), wie auch Abhängevorrichtungen für Bilder, da die Einheit vormals auch als Galerie verwendet wurde.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Aufzug

Lage

Schwabing zählt zu den beliebtesten Münchner Stadtvierteln.

In wenigen Gehminuten erreicht man fußläufig den Luitpoldpark wie auch den Olympiapark, die vielfältige Erholungsmöglichkeiten bieten.

Die Tram-Bahn-Haltestelle (Tram 27) wie auch die Bushaltestelle (Buslinie 144) „Ackermannstraße“ sind nur ca. 200 m von der Eingangstüre entfernt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs (u.a. Supermarkt, Metzger, Bäcker) sowie Restaurants sind fußläufig erreichbar und befinden sich in direkter Umgebung auf der Schleißheimer Straße.

Der mittlere Ring sowie die Autobahn sind in wenigen Fahrminuten mit dem Auto zu erreichen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Blick vom Eingang



Eingang

Exposé - Galerie

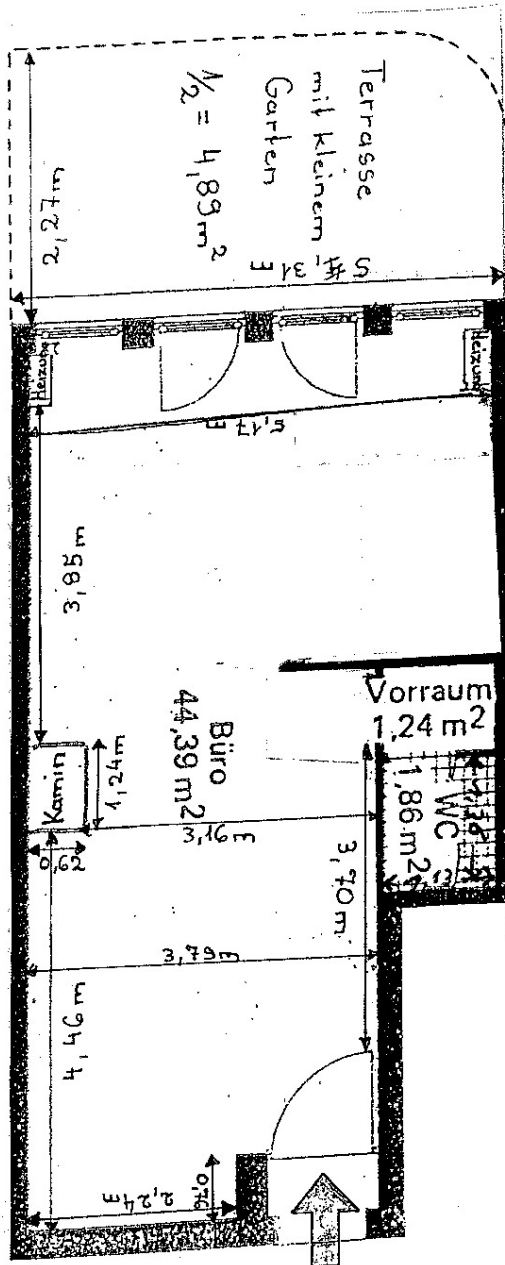


Ansicht in Richtung Eingang

Exposé - Grundrisse

Grundrissplan

(nicht maßstabsgetreu, Daten von Voreigentümer ungeprüft übernommen)



Mieträumlichkeiten:

1. Büroraum:	44,39 m ²
2. Vorraum zur Toilette:	1,24 m ²
3. WC:	1,86 m ²
gesamte Innenraumfläche:	47,49 m ²

Terrassenfläche

mit kleinem Garten	
häufiger Ansatz:	4,89 m ²
Gesamtfläche des Objekts:	52,38 m ²

Deckenhöhe: 3,36 m