

# Exposé

## Bürofläche in München

**Westsite München\* Moderne Bürofläche mit exzellenter  
Anbindung und Sichtbarkeit\***



Objekt-Nr. OM-411179

### Bürofläche

Vermietung: **6.325 € + NK**

Ansprechpartner:  
Randstad Deutschland GmbH & Co. KG

Landsberger Straße 187  
80687 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2003
Energieträger	Gas
Nebenkosten	1.306 €
Summe Nebenkosten	1.306 €
Mietsicherheit	18.975 €
Übernahme	Nach Vereinbarung

Zustand	Neuwertig
Etage	3. OG
Büro- /Praxisfläche	275,00 m²
Gesamtfläche	275,00 m²
Stellplätze	3
Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, Ihr Unternehmen an einem strategisch hervorragend gelegenen Standort in München zu positionieren!

Wir bieten auf Basis eines Untermietverhältnisses eine beeindruckend großzügige und weitläufige Teil-Gewerbefläche mit insgesamt ca. 275 m<sup>2</sup> an. Die Fläche besticht durch ihren offenen und flexiblen Schnitt, der Ihnen maximale Freiheit bei der Realisierung Ihrer individuellen Bedürfnisse bietet.

Ob Sie ein modernes Großraumbüro, einen repräsentativen Showroom, eine Agentur mit kreativem Freiraum suchen – hier sind Ihren Ideen (fast) keine Grenzen gesetzt. Die Weitläufigkeit sorgt für eine produktive und angenehme Arbeitsatmosphäre mit viel Platz für Ihr Team, Ihre Kunden und Ihr Wachstum.

## Ausstattung

Neuwertiger Zustand: Die Büroräume wurden 2025 frisch und hochwertig renoviert.

Offene Arbeitswelt: Modernes Open-Space-Konzept für maximale Flexibilität und Kommunikation.

Optionale Mitnutzung einer brandneuen Küche oder Einbau einer eigenen, kleinen Küchenlösung - Sie haben die Wahl!

Brandneuer, hochwertiger Teppichboden in allen Bürobereichen.

Raumstruktur: Ein heller, moderner Besprechungsraum, Arbeitsplatzbereich jeweils durchbrochen im open space layout

Zusätzlicher Mehrwert: Übernahme der NEUWERTIGEN Büroeinrichtung

Sparen Sie sich die aufwändige und teure Neubeschaffung! Es besteht die exklusive Möglichkeit, die gesamte hochwertige und neuwertige Büroeinrichtung (gekauft 2024) gegen eine faire Ablösesumme zu übernehmen:

Ergonomie pur: Höhenverstellbare Schreibtische (elektrisch) für gesunde Arbeitsplätze.

Komfort & Design: Hochmoderne Bürostühle (ergonomisch optimiert).

Besprechungs-Ensemble: Elegante Besprechungsmöbel mit hochwertigen Stühlen (aus stilvollem Filzstoff).

Stauraum: Praktische und designorientierte Sideboards im gesamten Open Space.

Ihr Vorteil: Sofortiger, reibungsloser Einzug in ein voll ausgestattetes und modernes Büro!

### **Fußboden:**

Teppichboden

### **Weitere Ausstattung:**

Aufzug

## Sonstiges

Anbieter

Randstad Deutschland GmbH & Co. KG

Frankfurter Straße 100, 65760 Eschborn

Tel. 06196 4080

Email: realestate@randstad.de

Registergericht: AG Frankfurt am Main, HRA 30640

Komplementärin: Randstad Deutschland GmbH, LG Wiener Neustadt, FN 433136 s

Zweigniederlassung: Eschborn, AG Frankfurt am Main, HRB 102380

Geschäftsführung: Hendrik Viswat (Vors.),

Dr. Sebastian Göbel, Susanne Wißfeld

Umsatzsteuer-ID: DE 123 047 934

## **Lage**

### **Exzellenter Bürostandort und Infrastruktur**

Die Immobilie befindet sich in einer hervorragenden und etablierten Geschäftslage im westlichen Stadtgebiet Münchens, im Stadtteil Laim (Postleitzahl 80687). Die Landsberger Straße zählt zu den wichtigsten und frequentiertesten Achsen der bayerischen Landeshauptstadt und garantiert somit eine hohe Visibilität und hervorragende Erreichbarkeit.

### **Verkehrsanbindung**

**Individualverkehr:** Die direkte Lage an der Landsberger Straße gewährleistet eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz. Die Donnersbergerbrücke und damit der Mittlere Ring sind nur wenige Fahrminuten entfernt. Eine Tiefgarage bietet Stellplätze direkt im Gebäude (sofern verfügbar).

**Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV):** Die Anbindung an den ÖPNV ist ideal und gewährleistet eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu den Hauptverkehrsknotenpunkten:

**S-Bahn:** Die Haltestelle Laim oder die Donnersbergerbrücke (je nach genauer Position und Präferenz) bieten Anschluss an diverse S-Bahn-Linien.

**Tram/Bus:** Mehrere Tram- und Buslinien verkehren in unmittelbarer Nähe und binden den Standort optimal an.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	58,50 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	68,10 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



Blickrichtung Eingang Büro



# Exposé - Galerie



WC Anlage - neu und modern



Besprechungsraum



# Exposé - Galerie



Hinterer open space Bereich



Hinterer open space Bereich

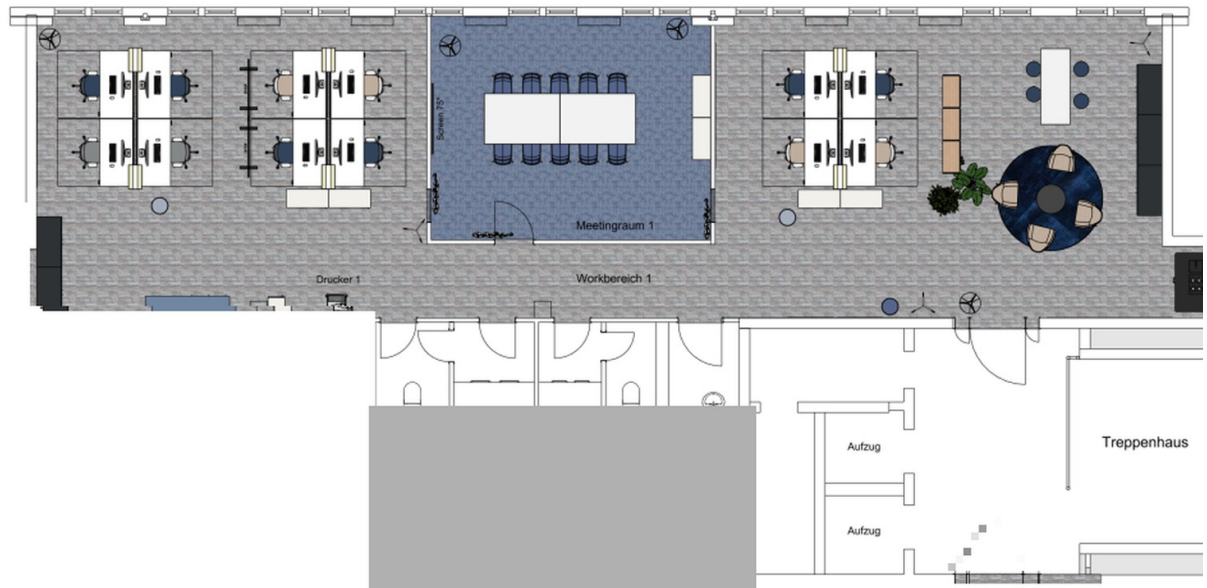


# Exposé - Galerie



Optionale Mitnutzung der Küche

# Exposé - Grundrisse



unverbi

Variante

Variante ohne Mitnutzung Küche



unver

Varia

Variante mit Mitnutzung Küche