

# Exposé

## Bürofläche in München

**München Sendling nahe Wiesn Gewerbefläche Toplage-  
Büro/Praxis/Laden/Galerie ca. 260 qm-3,40m Raumh.**



Objekt-Nr. OM-411188

**Bürofläche**

Verkauf: **1.290.000 €**

81373 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1971	Etage	Erdgeschoss
Etagen	1	Büro-/Praxisfläche	160,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Fernwärme	Gesamtfläche	260,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	modernisiert		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vielseitige Gewerbefläche im EG, in Toplage. Büro/Praxis/Ladenfläche/Galerie -

Herzog-Ernst-Platz, München, nahe Oktoberfestwiese

Raumhöhe größtenteils bis ca. 3,40m

Provisionsfrei, sofort verfügbar

**\*Objektbeschreibung\***

Erwerben Sie eine vielseitige Gewerbefläche in Toplage:

Ideal:

als Laden, Praxis, Kanzlei, Architektur, Studio, Galerie, Büro bietet diese Immobilie

ca. 160 qm Bürofläche im EG mit großzügigen Raumhöhe von bis ca. 3,40 m.

Der Großteil der Deckenflächen sind Abgehängte Decken

Diese beeindruckende Fläche:

liegt im Zentrum Sendlings, direkt am lebendigen Herzog-Ernst-Platz

nur wenige Schritte von der berühmten Theresienwiese und dem Oktoberfest entfernt.

- Schaufensterfront ca. 5.70 m, mit zwei barrierefreien Eingängen

- Badezimmer mit Badewanne, WC

- Zusätzliches WC-Anlage

die Flächen sind derzeit mit Rigipswänden auf mehrere Räume aufgeteilt,

diese sind jederzeit entfernbar.

**\*Bodenbeläge:\***

- Parkett, Laminat, Fliesen, Granit

Erdgeschoss:

zwei Eingänge

zum Innenhof auch eine Türe

- Nebenkosten pro Monat je qm ca. 3,67€

## Ausstattung

Erdgeschoss:

- Schaufensterfront ca. 5.70 m, mit zwei barrierefreien Eingängen

- Badezimmer mit Badewanne, WC

- Zusätzliches WC-Anlage

**\*Bodenbeläge:\***

- Parkett, Laminat, Fliesen, Granit

Optional: zu erwerben

Optional: Tiefgaragenstellplätze zu je 58.000€ erwerbbar

eins bis zwei Stück

Komplett Sanierung Tiefgarage: ca. vor 8 Jahren

Stellplatz Nebenkosten: 36€ je Stellplatz, optional

Optional: Nebenfläche im Untergeschoss: ca. 20 qm

direkter Zugang vom Objekt aus

auf Anfrage, Sozialräume, Bad, Küche-Aufenthaltsraum

#### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

### **Sonstiges**

Optional: Tiefgaragenstellplätze zu je 58.000€ erwerbbar

eins bis zwei Stück

Komplett Sanierung Tiefgarage: ca. vor 8 Jahren

Stellplatz Nebenkosten: 36€ je Stellplatz, optional

Optional: Nebenfläche im Untergeschoss: ca. 20 qm

direkter Zugang vom Objekt aus

auf Anfrage, Sozialräume, Bad, Küche-Aufenthaltsraum

### **Lage**

- Hervorragende Anbindung:

- Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe, ca. 1 bis 2min. entfernt

\_ durch nahegelegene U-Bahnstationen, zweite Bushaltestelle

- Autobahnanbindung: ca. 10-18 Min.

- Flughafen: ca. 35 Min. ohne Stau

- Bahnhof: ca. 15 Min.

Perfekte Infrastruktur mit zahlreichen Einrichtungen:

- Aldi, ca. 3 min.

- Metzger, ca. unter 1 min.

- Traditioneller Biergarten, ca. 1 bis 2 min.

- Oktoberfest, ca. 10 bis 12 min. Fußweg

- Apotheke im Gebäude

- Allgemeinmediziner im Wohngebäude

- Post im Gebäude

- Friseur im Gebäude

- Sushi Restaurants im Wohngebäude-

\_ Döner 1 bis 2 Minuten

- Fitness Damen 2 Minuten

- Fitness gemischt ca. 7 Minuten

- Tierarzt ca. 4 Minuten

\_ Stemmerhof, Traditionelles Treffen zum Essen, Trinken, einkaufen, Theater

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, Eigentümer einer repräsentativen Gewerbefläche in einer der gefragtesten Lagen Münchens zu werden!

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



1



2

# Exposé - Galerie



3



4

# Exposé - Galerie



5



6

# Exposé - Galerie



7



8

# Exposé - Galerie



9



10

# Exposé - Galerie



11



12

# Exposé - Galerie



13