

# Exposé

## Bürofläche in München

**Büroeinheit bspw. mit 6 Arbeitsplätzen und  
Konferenzraum - Auch als Praxis nutzbar.**



Objekt-Nr. OM-416754

### Bürofläche

Vermietung: **2.590 € + NK**

Ansprechpartner:  
Jörn Dressler

Klenzestrasse 36  
80469 München  
Bayern  
Deutschland

Etagen	2
Energieträger	Fernwärme
Summe Nebenkosten	340 €
Mietsicherheit	7.770 €
Übernahme	ab Datum
Übernahmetermin	15.02.2026

Zustand	gepflegt
Etage	1. OG
Büro-/Praxisfläche	90,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	90,00 m <sup>2</sup>
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Fläche liegt im Seitengebäude der Klenzestraße 36. Im Vordergebäude ist die grandiose Eisdiele RIVARENO untergebracht. Im Hinterhof sind idyllische Nutzungen wie in Polsterer sowie verschiedene Künstlerabteilungen des Staatstheaters (Gärtnerplatztheater). Dies mischt sich mit Büronutzungen wie bspw. der berühmte Verlag CALLWEY sowie mehrerer kleinere Praxen (Psychotherapie, Logopädie, usw.)

Die Möblierung nehmen wir entweder komplett mit oder können gegen Ablöse einen Teil dort lassen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Vinyl / PVC

## Sonstiges

Die Gebäude sind in Privatbesitz und es wird Wert auf eine gute Beziehung zwischen Mieter und Vermieter gelegt.

Die Allgemeinflächen werden grundlegend modernisiert (Beleuchtung, Farbkonzept der Treppenhäuser, Innenhof) etc. Details (derzeitiger Planungsstand) hierzu vor Ort.

Bei der Flächenangabe handelt es sich um BGF, also Nutzfläche + Umlage der Allgemeinflächen wie es in München üblich ist.

## Lage

Die Büro- bzw. Praxisfläche in der Klenzestraße 36 liegt im Herzen der beliebten Münchner Isarvorstadt – einem Viertel, das urbanes Leben, gewachsene Nachbarschaft und eine besondere Lebensqualität auf ganz natürliche Weise verbindet. Hier fühlt man sich sofort angekommen.

Umgeben von charmanten Altbauten, kleinen Cafés, Bäckereien und individuellen Läden entfaltet sich ein Umfeld, das gleichermaßen belebt wie entspannt ist. Die Nähe zur Isar und zu den weitläufigen Grünflächen lädt zu kurzen Pausen im Freien, inspirierenden Spaziergängen oder einem bewussten Durchatmen zwischen Terminen ein.

Die Anbindung ist hervorragend: Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Nähe und sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit aus allen Teilen der Stadt. Gleichzeitig strahlt die Klenzestraße eine angenehme Ruhe aus – ein Ort, an dem konzentriertes Arbeiten ebenso möglich ist wie ein herzlicher Empfang von Kunden, Patienten oder Mandanten.

Die Lage verbindet Professionalität mit Lebensfreude und schafft einen Rahmen, in dem Arbeit nicht nur funktioniert, sondern sich gut anfühlt. Ein Standort mit Charakter, Wärme und echter Münchner Seele.

# Exposé - Galerie



Eingang-Farbkonzzept wird über



Raum 1 (R-212)

# Exposé - Galerie



Raum 1 (R-212)



Raum 1 (R-212)

# Exposé - Galerie



Küche (R-210)



Raum 2 (R-213)

# Exposé - Galerie



Raum 2 (R-213)



Raum 3 (R-211)

# Exposé - Galerie



WC (R-209)

# Exposé - Grundrisse

