

Exposé

Bürofläche in München

Atelier | Büro | Lager | Laden | Showroom in München-Giesing – ab sofort



Objekt-Nr. OM-418376

Bürofläche

Vermietung: **1.090 € + NK**

Ansprechpartner:
Robert Wagner

Brecherspitzstr. 8
81541 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2003	Zustand	renoviert
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	70 €	Büro-/Praxisfläche	26,00 m²
Mietsicherheit	3.270 €	Gesamtfläche	400,00 m²
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Flexibler Atelier-/Büroraum mit Erweiterungspotenzial – 26 m²

Der 26 m² große, lichtdurchflutete Raum liegt auf der Mezzanine-Ebene eines Atelierkomplexes und ist vollständig abgetrennt. Ein eigener Zugang ist vorhanden. Der Raum verfügt über eine abschließbare Verbindungstür zu einem kleineren Büro, das demnächst ebenfalls verfügbar ist. Zusätzlich wird ein Bandraum mit ca. 60 dB Schalldämmung frei.

Die Flächen lassen sich individuell kombinieren oder erweitern und bieten dadurch maximale Flexibilität – ideal für Büro, Desksharing, Lager, Atelier, Musik, Unterricht oder kreative Konzepte.

Dank Lastenaufzug eignet sich der Raum auch hervorragend als Lagerfläche. Die Deckenhöhe von 3,12 m sowie der hoch belastbare Epoxidharzboden ermöglichen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Highlights

- 26 m² | Mezzanine
- Eigener Zugang
- Erweiterbar durch zusätzliches Büro & Bandraum
- Bandraum mit ca. 60 dB Schalldämmung
- Deckenhöhe: 3,12 m
- Epoxidharzboden (für schwere Lasten)
- Personen- & Lastenaufzug
- Gemeinschaftsküche & getrennte WCs
- Nebenkosten pauschal (keine Jahresabrechnung)
- Untervermietung und Ausstattung nach Rücksprache möglich

Ausstattung

- Gemeinschaftsküche vorhanden
- Getrennte Damen- & Herrentoiletten
- Großer Lastenaufzug sowie Personenaufzug
- 24/7 Zugang per Transponder

✕ Umbauten & Anpassungen:

Individuelle Umbauten (z. B. Raumaufteilung, Abtrennungen oder technische Anpassungen) können auf Wunsch und gegen Aufpreis durch den Vermieter realisiert werden.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

✕ Untervermietung nach Absprache möglich.

✗ Rauntrennung, Einrichtung, Fensterfolierung, etc. kann gegen monatliche mehr Miete VOM EIGENTÜMER übernommen werden.

Lage

Flexibles Büro / Studio in München-Giesing mit Ausbaupotenzial

Gefragte Lage in München-Giesing mit sehr guter ÖPNV-Anbindung sowie schneller Erreichbarkeit der A8 & A99. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Bars, Schulen Fitnessstudios und Ärzte befinden sich fußläufig.

Optional erweiterbar durch direkt angebundenes Büro sowie Bandraum.

Individuelle Umgestaltung oder möbliertes Studio auf Wunsch gegen Aufpreis möglich.

Ideal für Büro, Praxis, Studio Lager, Desksharing oder Atelier.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie

