

Exposé

Bürofläche in München

**helle Büro-/Praxisfläche im Gärtnerplatzviertel mit
ruhigem Innenhof (provisionsfrei)**



Objekt-Nr. OM-450630

Bürofläche

Vermietung: **7.730 € + NK**

Ansprechpartner:
Joel Relling

Klenzestr. 36
80469 München
Bayern
Deutschland

Etagen	4	Übernahmedatum	01.05.2026
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	830 €	Büro-/Praxisfläche	276,00 m ²
Mietsicherheit	23.191 €	Gesamtfläche	276,00 m ²
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Mietfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines Bestandsgebäudes in zentraler Lage des Gärtnerplatzviertels. Der ruhige Hinterhof beherbergt eine vielfältige Mischung aus kreativen und gewerblichen Nutzungen, darunter ein traditionsreicher Polsterer sowie mehrere Künstlerabteilungen des Staatstheaters am Gärtnerplatz. Ergänzt wird das Umfeld durch etablierte Büronutzer wie den renommierten CALLWEY Verlag sowie verschiedene kleinere Praxen, etwa aus den Bereichen Psychotherapie und Logopädie.

Highlights

- Rückgebäude im Innenhof – ruhige Arbeitsatmosphäre
- Fensterfronten auf beiden Seiten garantieren natürliche Belichtung
- Loftcharakter durch hohe Decken und industrielles Ambiente
- Top-Lage am Gärtnerplatz, Isar fußläufig
- Allgemeinflächen werden zeitnah modernisiert

Zwei Außenstellplätze im Innenhof können optional angemietet werden.

Ausstattung

Die Fläche wird im aktuellen Zustand (s. Fotos) übergeben. Aufgrund des offenen Layouts kann der Mieter die Fläche nach seinen Wünschen ausbauen.

Ein Personenaufzug ist vorhanden.

Folgende Aufwertungsmaßnahmen sind am Objekt / Areal geplant:

- Aufwertung des Hofbereiches zur Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Neugestaltung von Signaletik und Klingelanlage
- Erneuerung Beleuchtungskonzept in Allgemeinbereichen
- Modernisierung der Treppenhäuser und Allgemeinbereiche
- Instandsetzung / Erneuerung der Hoftore
- Sanierung des Aufzuges
- Weitere Maßnahmen (Details auf Anfrage)

Die dargestellte Belegungsplanung dient lediglich als Beispiel. Auch die Visualisierungen sind unverbindlich, wurden KI-gestützt erstellt und sollen ausschließlich eine mögliche Gestaltungsrichtung aufzeigen.

Weitere Ausstattung:

Aufzug

Sonstiges

Die Gebäude befinden sich in Privatbesitz. Daher wird Wert auf eine gute Beziehung zwischen Mieter und Vermieter gelegt.

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

Das Angebot ist provisionsfrei.

Lage

Fußweg zur U-Bahn-Station: 1 Min.

Fußweg zum Viktualienmarkt: 8 Min.

Die Büro- bzw. Praxisfläche in der Klenzestraße 36 befindet sich inmitten der beliebten Münchner Isarvorstadt. Das Quartier verbindet urbanes Leben mit gewachsener Nachbarschaft und hoher Aufenthaltsqualität.

Charmante Altbauten, Cafés, Bäckereien und kleine Läden prägen das direkte Umfeld. Die nahegelegene Isar bietet Raum für kurze Pausen im Grünen und einen angenehmen Ausgleich zum Arbeitsalltag.

Dank der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist der Standort schnell aus allen Stadtteilen erreichbar. Die U-Bahn-Station Fraunhoferstraße (U1, U2, U7, U8) ist fußläufig in einer Minute erreichbar. Gleichzeitig überzeugt die Klenzestraße durch ihre ruhige Atmosphäre – ideal für konzentriertes Arbeiten und einen professionellen Empfang von Kunden oder Patienten.

Exposé - Galerie



Mietfläche



Mietfläche

Exposé - Galerie



Mietfläche



Mietfläche

Exposé - Galerie



Luftbild mit Verortung



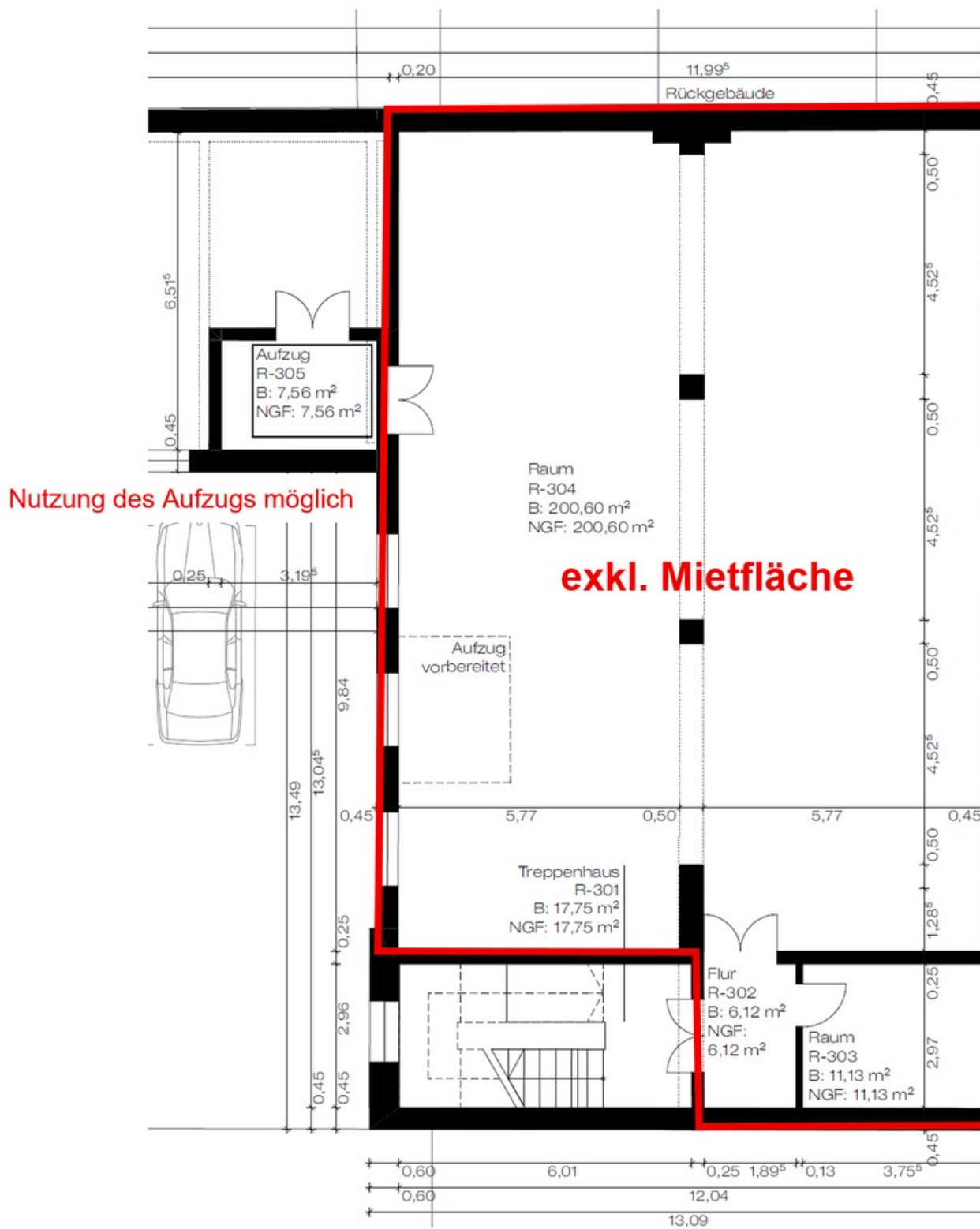
Beispielhafte Visualisierung

Exposé - Galerie



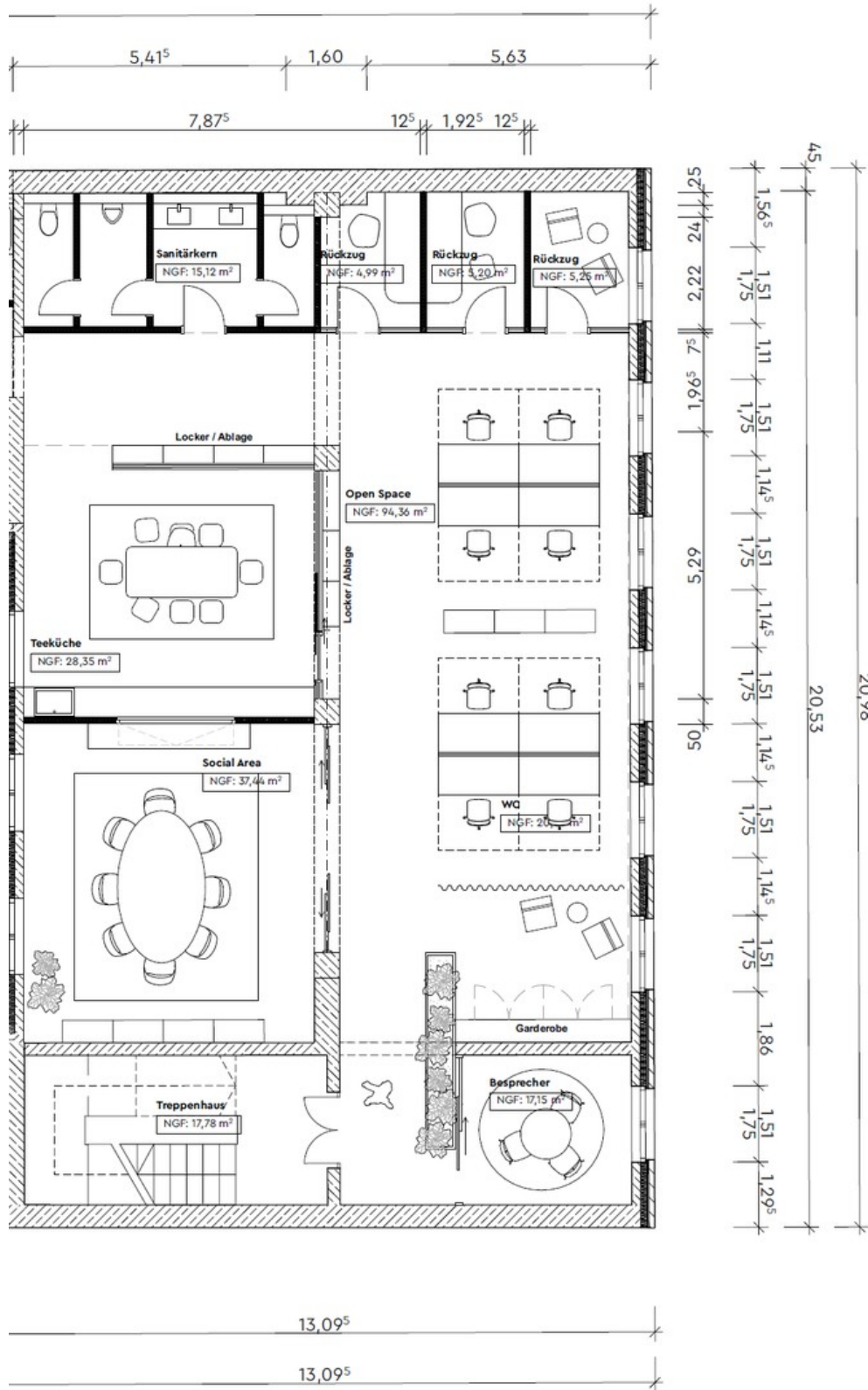
Beispielhafte Visualisierung

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse



beispielhaft: Belegungsplanung