

Exposé

Ladenlokal in München

**Charmante Gewerbefläche mit Außenbereich, TG & 2
Lager - ideal für Tagescafé (provisionsfrei)**



Objekt-Nr. OM-451104

Ladenlokal

Vermietung: **2.550 € + NK**

Ansprechpartner:
Ernst Christian Neumann

Steinstraße 54
81667 München
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|------------|--------------------|-----------------------|
| Energieträger | Gas | Etage | Erdgeschoss |
| Summe Nebenkosten | 290 € | Gesamtfläche | 125,00 m ² |
| Übernahme | ab Datum | Neben-/Lagerfläche | 81,00 m ² |
| Übernahmedatum | 01.10.2026 | Verkaufsfläche | 64,00 m ² |
| Zustand | gepflegt | Garagen | 1 |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

PREISE (zzgl. 19% MwSt.) UND FLÄCHEN:

ca. 64 m² Gewerbefläche: KM €2.550+ NK €290

ca. 20 m² Außenbereich: KM ca. €200 inkl. NK

ca. 20 m² Lagerraum im 1.UG: KM €250 inkl. NK

ca. 35 m² Kellerraum im 1.UG: KM €350 inkl. NK

1 x TG-Stellplatz im 1.UG mit Zugang zum ca. 20 m² Lagerraum: KM €140 + NK €35

Sanitäre Flächen: ca. 2 m² WC und ca. 4 m² Teeküche

Die Flächen werden nur gemeinsam vermietet.

VERFÜGBARKEIT: ab 01.10.2026

Ausstattung

- Außenfläche nutzbar bis max. 20:00 Uhr
- Attraktive Schaufensterfront zur Steinstr. und Kellerstr.
- Einladender Eingang und Außenbereich
- Helle Ausstattung mit Marmorboden
- Sehr gute Erreichbarkeit durch ÖPNV und PKW
- Eckladen in einer hochwertigen Wohnanlage

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Aufzug, Gäste-WC

Sonstiges

Das Objekt bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich hervorragend für zum Beispiel Einzelhandel, Thekengeschäft, Tagescafé und Teilgastronomie.

Lage

Die Steinstraße befindet sich im angesagten Stadtteil Au-Haidhausen, nahe dem Münchner Zentrum. Das Viertel ist geprägt von Wohnhäusern und kleinen Boutiquen. Dank der Nähe zum Ostbahnhof sowie verschiedenen Tram- und Buslinien ist die Fläche optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die zentrale Lage garantiert zudem eine hohe Sichtbarkeit und gute Erreichbarkeit für Kunden und Geschäftspartner.

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Innenansicht: Hauptfläche



Innenansicht: Hauptfläche

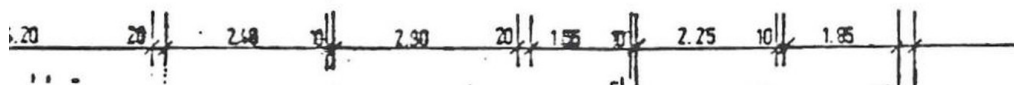
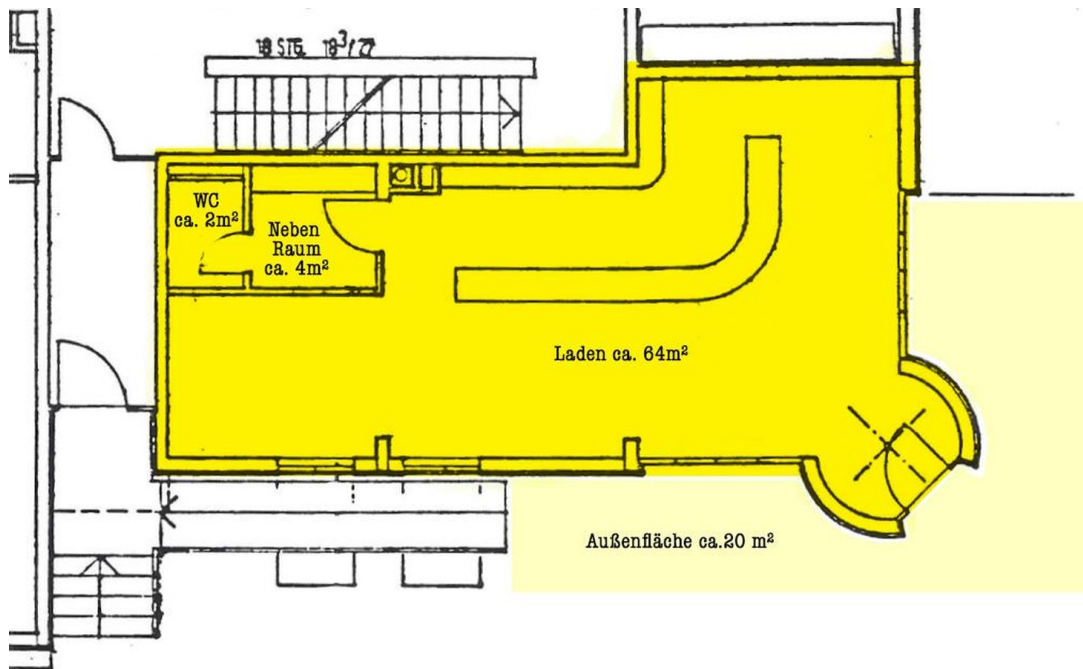
Exposé - Galerie



Innenansicht: Nebenraum

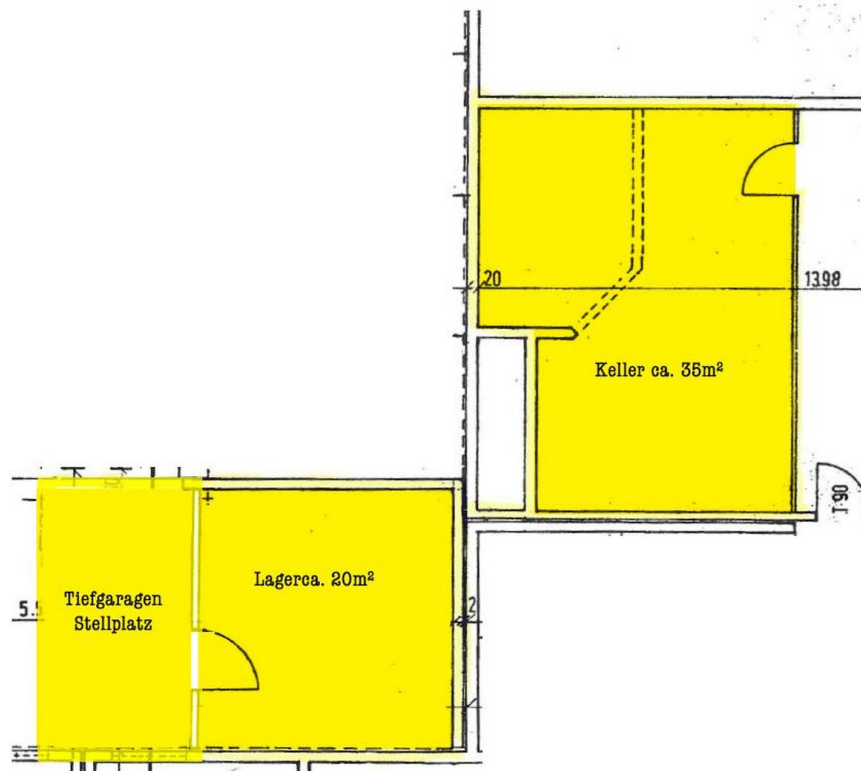


Innenansicht: WC



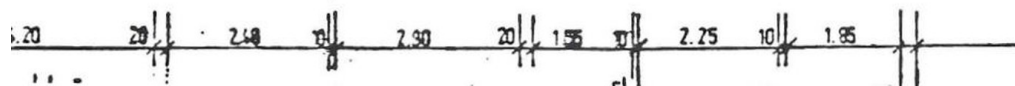
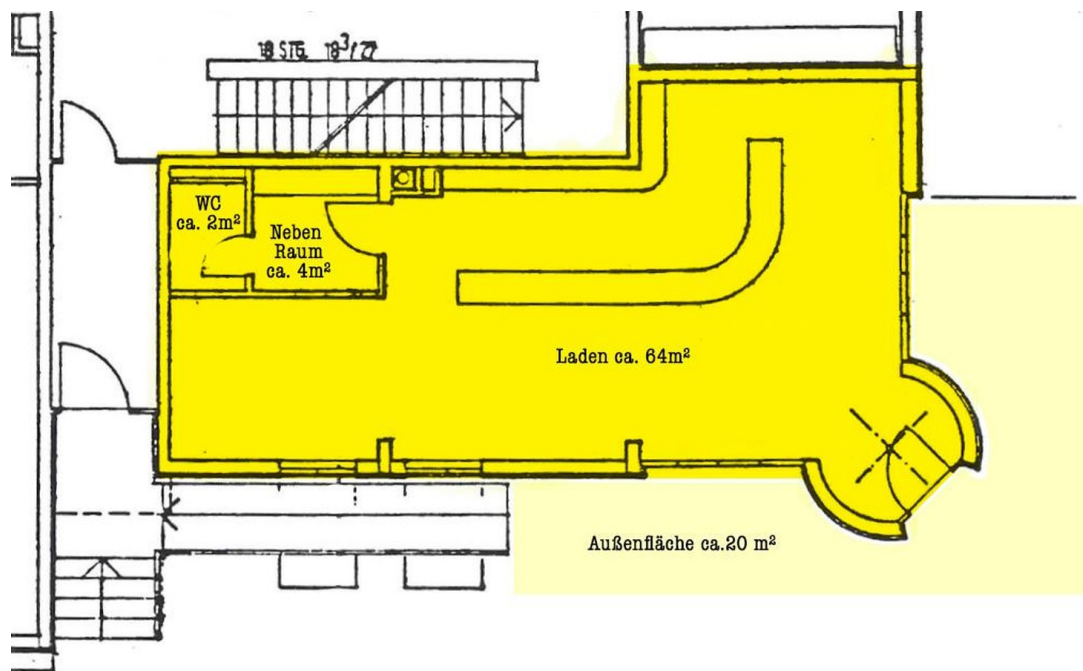
Lageplan: Hauptfläche

Exposé - Galerie

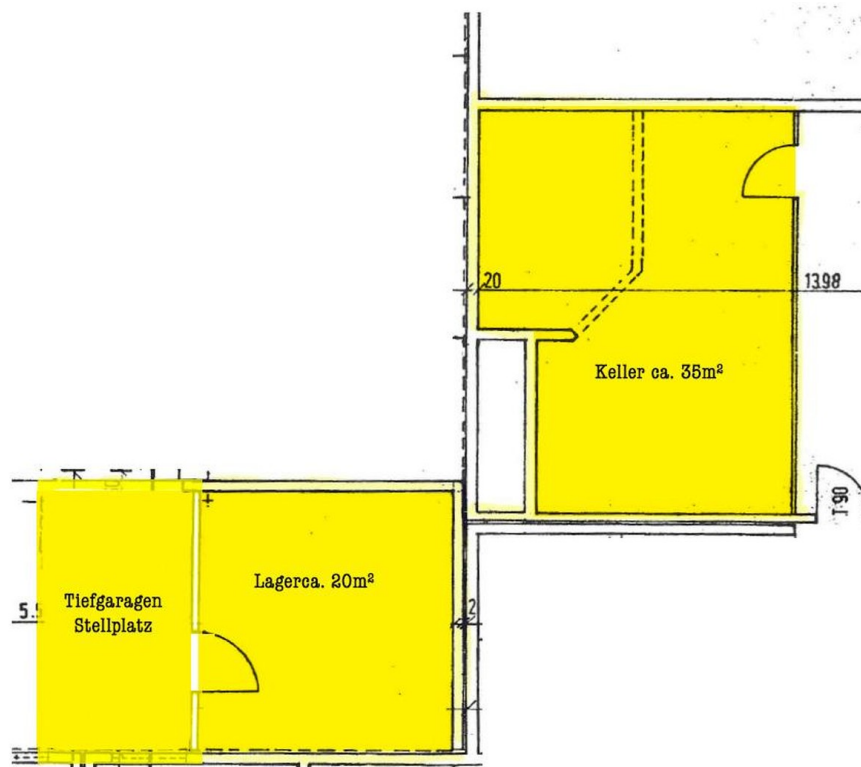


Lageplan: Nebenfläche

Exposé - Grundrisse



Lageplan: Hauptfläche



Lageplan: Nebenfläche