

# Exposé

## Bürofläche in München

### Gewerbereinheit mit exklusiver Außenfläche im Gärtnerplatzviertel (provisionsfrei)



Objekt-Nr. OM-466943

#### Bürofläche

Vermietung: **3.500 € + NK**

Ansprechpartner:  
Joel Relling

Klenzestrasse 36  
80469 München  
Bayern  
Deutschland

Etagen	1
Energieträger	Fernwärme
Summe Nebenkosten	350 €
Mietsicherheit	10.950 €
Übernahme	ab Datum

Übernahmedatum	01.07.2026
Etage	Erdgeschoss
Büro-/Praxisfläche	129,93 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	202,41 m <sup>2</sup>
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Mietfläche befindet sich im Erdgeschoss eines freistehenden Bestandsgebäudes in zentraler Lage im Gärtnerplatzviertel. Insgesamt beherbergt das Gewerbeareal mit ruhigem Hinterhof 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

- ruhiger Innenhof in zentraler Lage
- exklusive Nutzung der Außenfläche
- flexibler Umbau nach eigenen Vorstellungen möglich
- Top-Lage am Gärtnerplatz, Isar fußläufig
- Allgemeinflächen werden zeitnah modernisiert

Ein Außenstellplatz im Innenhof kann optional angemietet werden.

Die Fläche bietet sich für vielfältige gewerbliche Nutzungen an (z.B. Büro, Atelier, Werkstatt).

## Ausstattung

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

Der Mieter erhält für seine Umbauarbeiten einen Baukostenzuschuss.

Der Außenbereich wird ausschließlich (exklusiv) vom Mieter genutzt.

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 Visualisierungen sind unverbindlich, wurden KI-gestützt erstellt und sollen ausschließlich eine mögliche Gestaltungsrichtung aufzeigen.

### Weitere Ausstattung:

Garten

## 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).

Flächen:

BGF Gewerbefläche: 129,93 m<sup>2</sup>

exkl. nutzbare Außenfläche: 72,48 m<sup>2</sup>

Das Angebot ist provisionsfrei.

## **Lage**

Fußweg zur U-Bahn-Station: 1 Min.

Fußweg zum Viktualienmarkt: 8 Min.

Die Gewerbefläche 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 das Gewerbeareal in der Klenzestraße durch eine ruhige Atmosphäre im Innenhof.

# Exposé - Galerie



Luftbild



Mietfläche



beispielhafte Visualisierung

# Exposé - Galerie



beispielhafte Visualisierung



Außenfläche (exklusiv)

# Exposé - Galerie



beispielhafte Visualisierung



Außenfläche (exklusiv)

# Exposé - Grundrisse

