

# Exposé

## Bürofläche in München

### Helle Büro-/Gewerbefläche in Top-Lage München Ost



Objekt-Nr. OM-467325

#### Bürofläche

Vermietung: **13.585 € + NK**

Ansprechpartner:  
Lissy Sanio

Stahlgruberring 29  
81829 München  
Bayern  
Deutschland

Übernahme	sofort	Büro-/Praxisfläche	1.045,00 m <sup>2</sup>
Zustand	gepflegt	Gesamtfläche	1.045,00 m <sup>2</sup>
Etage	2. OG		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene Büro- und Gewerbefläche im 2. Obergeschoss überzeugt durch ihre helle, moderne Architektur und eine flexible Raumaufteilung auf insgesamt 1.045 m<sup>2</sup>. Großzügige Open-Space-Bereiche, separate Teambüros, mehrere Besprechungsräume sowie Sozial- und Technikräume bieten ideale Voraussetzungen für effiziente Arbeitsabläufe und individuelle Nutzungskonzepte.

Umlaufende Fensterfronten sorgen für ein angenehmes Arbeitsklima, während sichtbare Kabeltrassen eine schnelle Anpassung der IT-Infrastruktur ermöglichen. Ein eigener Serverraum, diverse Archivflächen und ein direkter Zugang zum Lastenaufzug runden die funktionale Ausstattung ab. Die Fläche ist sofort planbar und eignet sich hervorragend für Unternehmen, die Wert auf moderne Arbeitswelten und hohe Flexibilität legen.

## Lage

Die Lage im etablierten Gewerbegebiet am Stahlgruberring bietet eine optimale Verkehrsanbindung: A94, A99, Messe München und der Flughafen sind in wenigen Minuten erreichbar. Direkt am Gebäude stehen Außenstellplätze für Mitarbeiter und Kunden zur Verfügung.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Anhänge

1.



KOOS

## Exklusive Gewerbefläche in München – Lichtdurchflutet & Flexibel

Stahlgruberring 29, 81829 München |  
1.045 m<sup>2</sup> im 2. Obergeschoss

Ab 17.11.2025  
verfügbar

# Key Facts zur Gewerbeeinheit auf einen Blick



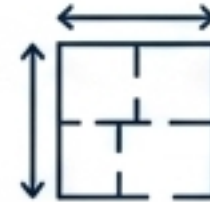
## Adresse:

Stahlgruberring 29,  
81829 München



## Lage:

Hauptgebäude,  
2. Obergeschoss  
(mit Lastenaufzug)



## Gesamtfläche:

1.045,00 m<sup>2</sup>



## Nutzungsart:

Gewerbeeinheit /  
Bürofläche



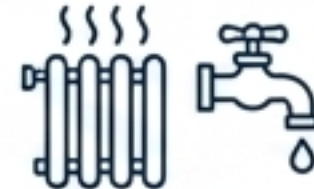
## Verfügbarkeit:

Leerstand ab 17.11.2025



## USt.-Option:

Vermietung ohne USt.



## Heiz- & Nebenkosten:

Festumlage (Heiz- und  
Wasserkosten inkludiert)



## Kautions:

3 Bruttowarmmieten bei  
entsprechender Bonität



**Wichtiger Hinweis zum Parken:** Es sind großzügige reine Außenstellplätze direkt am Objekt vorhanden. Bitte beachten Sie, dass wir ausschließlich Stellplätze und ausdrücklich keine Garagen vermieten.

# Perfekte Anbindung im Münchner Osten: Makro- und Mikrolage

- **Autobahn A94 (Richtung Passau/Zentrum)**  
ca. 2–3 Min. (direkte Anbindung)
- **Autobahnring A99**  
ca. 5 Min.
- **Messe München (ICM)**  
ca. 5 Min. (ca. 3 km)
- **München Zentrum (Hbf)**  
ca. 20 Min. (ca. 8 km)
- **Flughafen München (MUC)**  
ca. 25–30 Min. (ca. 35 km)

## Mikrolage:

Gelegen im etablierten, hochfrequentierten Gewerbegebiet am Stahlgruberring. Die direkte Nähe zur Autobahnauffahrt gewährleistet reibungslose Logistik- und Pendlerwege ohne lästigen Stadtverkehr.

## Makrolage:

Die strategische Positionierung im Münchner Osten bietet die perfekte Balance: Überregionale Anbindungen (Flughafen, A99) treffen auf unmittelbare Nähe zur Messe München und eine schnelle Route ins Stadtzentrum.

# Repräsentative Architektur und optimale Infrastruktur



## Helle Architektur

Moderner, weißer Baukörper mit durchgehenden Fensterreihen, die ein Maximum an Tageslicht garantieren.

## Überdachte Anlieferung

Die großzügige, überdachte Durchfahrts- und Eingangszone im Erdgeschoss ermöglicht eine wettergeschützte Logistik und Anlieferung.

## Parken am Haus

Direkt am Gebäude befinden sich die Außenstellplätze für Mitarbeiter und Kunden (reine Stellplatzvermietung).

# Lichtdurchflutete Räume für flexible Arbeitswelten

**IT-Infrastruktur:** Sichtbare, abgehängte Kabeltrassen an der Decke ermöglichen eine schnelle, hochflexible Strom- und Netzwerkverkabelung für jeden Arbeitsplatz.

**Fensterfronten:** Umlaufende, großflächige Verglasung für ein exzellentes, natürliches Arbeitsklima.

**Raumakustik:** Der durchgehende, strapazierfähige dunkle Teppichboden sorgt für eine optimale Trittschalldämmung und eine ruhige Arbeitsatmosphäre.



**Flächeneffizienz:** Weitläufige, stützenarme Freiflächen lassen sich mühelos an Ihre Vision anpassen – ob Open-Space, Cubicles oder klassische Teambüros.

# Durchdachter Grundriss für effiziente Zonenplanung (1.045 m<sup>2</sup>)



## Zoning Legend

### [Zone 1] Open-Space & Teams

Großraumbüro Vertrieb (ca. 261 m<sup>2</sup> für ~20 Arbeitsplätze) sowie angrenzende Konstruktions- und Personalbüros (ca. 136 m<sup>2</sup> & 53 m<sup>2</sup>).

### [Zone 2] Management & Meetings

Separate, ruhigere Einheiten für Geschäftsleitung, Buchhaltung (ca. 95 m<sup>2</sup>) sowie dedizierte Besprechungsräume (14 m<sup>2</sup> bis 23 m<sup>2</sup>).

### [Zone 3] Sozialräume

Zentrale Teeküche / Personalaufenthalt (ca. 77 m<sup>2</sup>) sowie großzügige, nach D/H getrennte WC-Anlagen.

### [Zone 4] Logistik & IT

Eigener Serverraum (EDV/BMZ, ca. 16 m<sup>2</sup>), diverse Archivräume und direkter Zugang zum Lastenaufzug (3,80 m<sup>2</sup>) für reibungslosen Warentransport.



# Gestalten Sie Ihren neuen Unternehmensstandort

Sichern Sie sich diese exzellente, helle Gewerbefläche in Top-Lage. Perfekt angebunden, sofort planbar und bereit für Ihre individuellen Anforderungen.



Verwaltung & Vermietung:  
KOOS Verwaltungs GmbH  
+49 (0) 89 123 456 78  
vermietung@koos-verwaltung.de  
www.koos-verwaltung.de

Fläche verfügbar ab 17.11.2025. Kautions: 3 Bruttowarmmieten bei entsprechender Bonität.  
Reine Außenstellplatzvermietung.