

Exklusive Gewerbefläche in München – Lichtdurchflutet & Flexibel

Stahlgruberring 29, 81829 München | 1.045 m² im 2. Obergeschoss

**sofort
verfügbar**

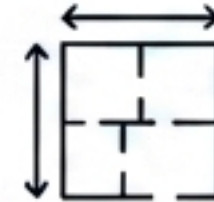
Key Facts zur Gewerbebeeinheit auf einen Blick



Adresse:
Stahlgruberring 29,
81829 München



Lage:
Hauptgebäude,
2. Obergeschoss
(mit Lastenaufzug)



Gesamtfläche:
1.045,00 m²



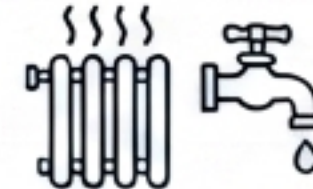
Nutzungsart:
Gewerbebeeinheit /
Bürofläche



Verfügbarkeit:
sofort



Parkplätze:
Außenstellplätze direkt am
Objekt vorhanden (reine
Stellplatzvermietung).



Heiz- & Nebenkosten:
Festumlage (Heiz- und
Wasserkosten inkludiert)



Kautiön:
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.

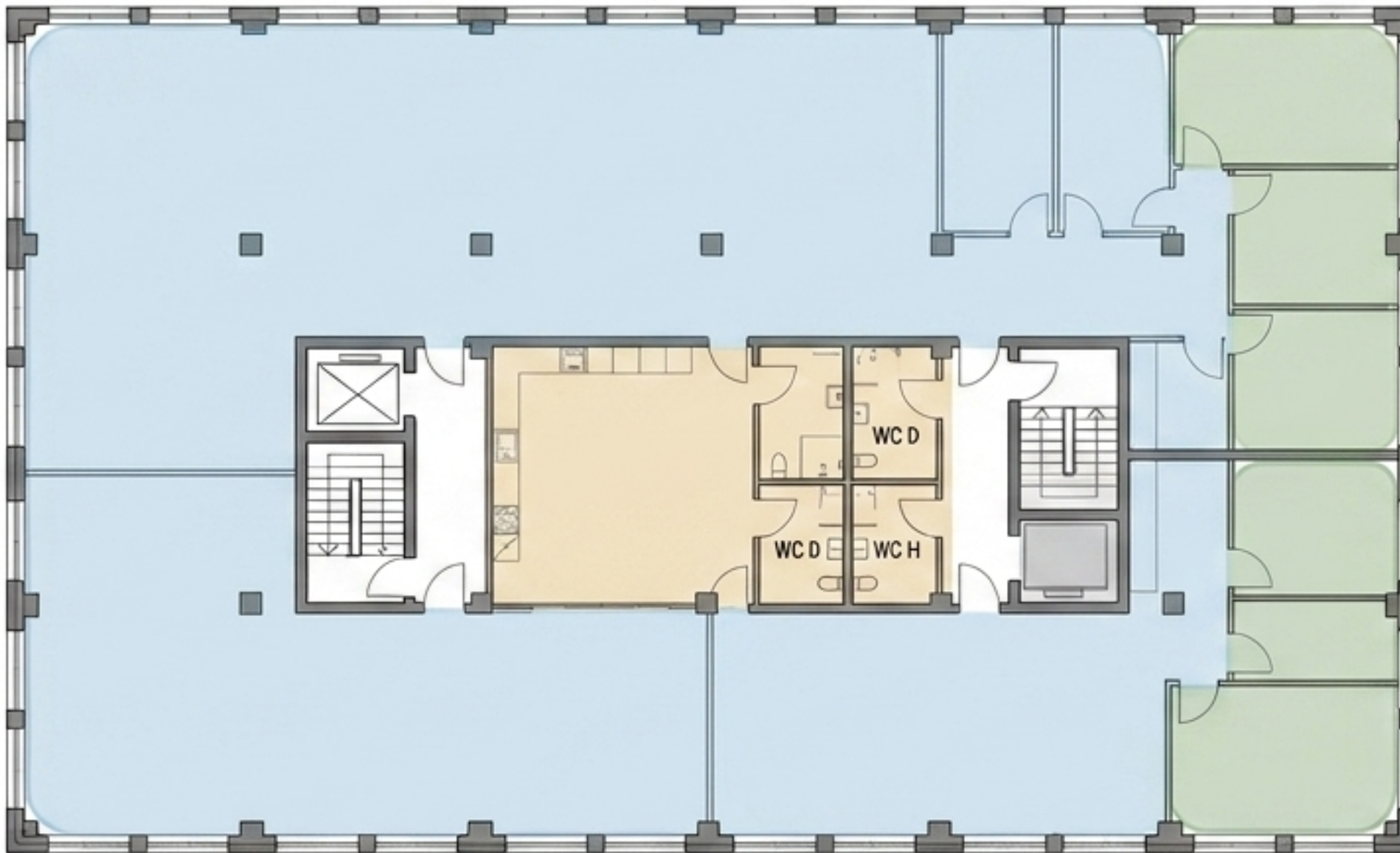
Fensterfronten: Umlaufende, großflächige Verglasung für ein exzellentes, natürliches Arbeitsklima.

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 m²)



Zoning Legend

[Zone 1] Open-Space & Teams

Großraumbüro Vertrieb (ca. 261 m² für ~20 Arbeitsplätze) sowie angrenzende Konstruktions- und Personalbüros (ca. 136 m² & 53 m²).

[Zone 2] Management & Meetings

Separate, ruhigere Einheiten für Geschäftsleitung, Buchhaltung (ca. 95 m²) sowie dedizierte Besprechungsräume (14 m² bis 23 m²).

[Zone 3] Sozialräume

Zentrale Teeküche / Personalaufenthalt (ca. 77 m²) sowie großzügige, nach D/H getrennte WC-Anlagen.

[Zone 4] Logistik & IT

Eigener Serverraum (EDV/BMZ, ca. 16 m²), diverse Archivräume und direkter Zugang zum Lastenaufzug (3,80 m²) 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.