

Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

# Ihr neuer Firmensitz in Gräfelfing – nur 250 % Hebesatz

Objektnummer: C2620001



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**MIETPREIS: 3.190 EUR • ZIMMER: 10**

**Objektnummer: C2620001 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: C2620001 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

## Auf einen Blick

Objektnummer	C2620001	Mietpreis	3.190 EUR
Dachform	Krüppelwalmdach	Nebenkosten	400 EUR
Zimmer	10	Büro/Praxen	Bürohaus
Baujahr	1982	Provision	Mieterprovision beträgt 2,38 Nettokaltmieten inkl. MwSt
		Gesamtfläche	ca. 229 m <sup>2</sup>
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 229 m <sup>2</sup>
		Gewerbefläche	ca. 229,72 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 229 m <sup>2</sup>
		Bürofläche	ca. 176 m <sup>2</sup>

Objektnummer: C2620001 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	149.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.02.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1982

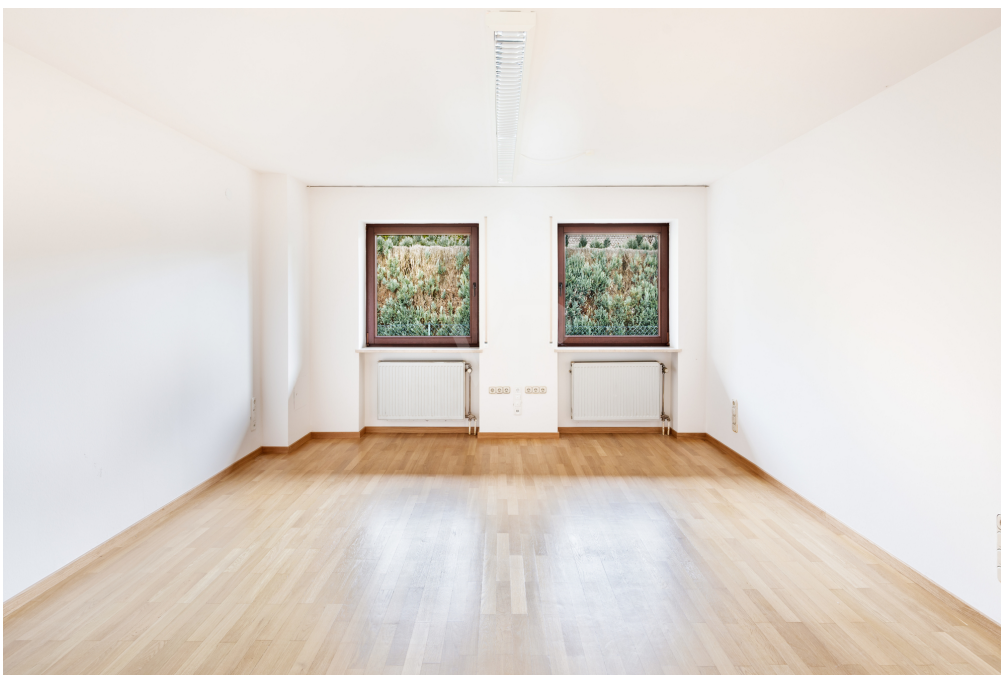
Objektnummer: C2620001 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: C2620001 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: C2620001 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: C2620001 - 82166 Gräfelding / Lochham - Gräfelding

## Die Immobilie



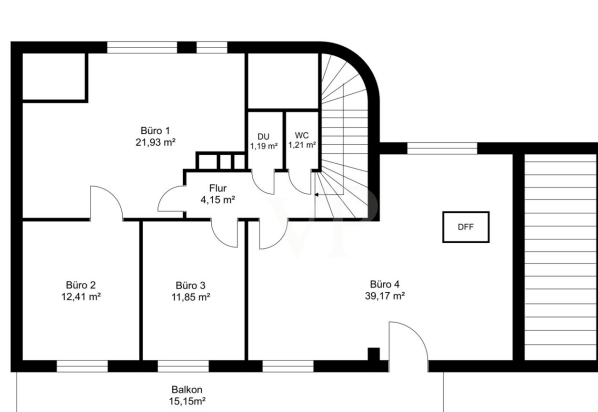
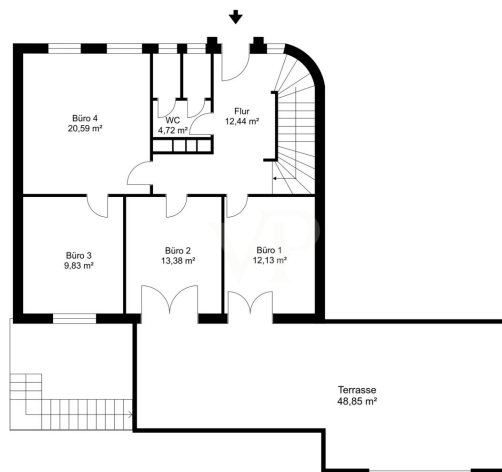
Objektnummer: C2620001 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

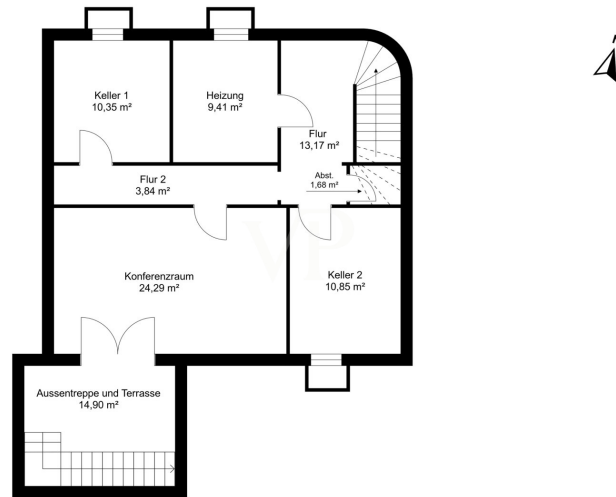
## Die Immobilie



Objektnummer: C2620001 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: C2620001 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## Ein erster Eindruck

In attraktiver Lage von Gräfelfing, einem der wirtschaftlich gefragtesten Standorte in der Metropolregion Münchens, mit einem besonders niedrigen Gewerbesteuer-Hebesatz von nur 250 %, präsentiert sich diese äußerst gepflegte Immobilie in Gewerbenutzung als idealer Standort für Kanzleien, Steuerberater, Unternehmensberatungen, Architekturbüros sowie medizinische oder therapeutische Praxiskonzepte.

Die Immobilie erstreckt sich über drei Ebenen und bietet insgesamt zehn flexibel nutzbare Räume. Die klare Grundrissstruktur ermöglicht eine effiziente Organisation von Einzelbüros, Teamflächen sowie Besprechungsräumen. Garten, Terrasse und Balkon ergänzen das Angebot und runden den Standort mit attraktiven Außenflächen ab.

### **Erdgeschoss – Praktische Raumaufteilung und kurze Wege**

Das Erdgeschoss überzeugt durch eine sehr gut nutzbare, funktionale Aufteilung: Mehrere separat begehbbare Büroräume sind über einen zentralen Flur erschlossen, ergänzt durch getrennte WCs. Dadurch eignet sich die Etage ideal für klare Zuständigkeiten, diskrete Beratungssituationen oder eine strukturierte Praxisorganisation.

Große Fensterflächen schaffen eine freundliche Arbeitsatmosphäre; zudem besteht ein direkter Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Parkettböden und solide Bauqualität unterstreichen den repräsentativen Charakter.

### **Dachgeschoss – Großer Büroraum und zusätzliche Arbeitsbereiche mit Balkon**

Im Dachgeschoss stehen weitere gut geschnittene Zimmer zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist ein großzügiger Büroraum, der sich ideal als Teamfläche, Open-Space-Büro, Besprechungs- oder Schulungsraum eignet. Weitere Räume eignen sich für konzentriertes Arbeiten oder diskrete Gespräche.

Gute Belichtung und die ruhige Lage schaffen ideale Voraussetzungen für fokussiertes Arbeiten. Ein Balkon ergänzt die Etage und bietet zusätzliche Aufenthaltsqualität.

### **Kellergeschoss – Konferenzraum und funktionale Nebenflächen**

Das Kellergeschoss erweitert die Nutzfläche sinnvoll und bietet neben praktischen Archiv-, Lager- oder Technikräumen einen separaten Konferenzraum. Der Raum ist räumlich klar vom Tagesgeschäft getrennt und verfügt über einen eigenen Zugang in den Garten oder auf die Terrasse.

**Objektnummer: C2620001 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## **Ausstattung und Details**

- \* **Attraktiver Standort mit Gewerbesteuer-Hebesatz von nur 250 % (Gräfelfing)**
- \* **10 Zimmer mit flexibler Aufteilung**
- \* **Sehr gepflegter Gesamtzustand**
- \* **Terrasse und Balkon**
- \* **Hervorragende Anbindung an München**
- \* **Praktische Raumaufteilung mit kurzen Wegen**
- \* **Mehrere separat begehbare Büroräume**
- \* **Großer Büroraum – ideal als Teamfläche, Besprechungs- oder Schulungsraum**
- \* **Separater Konferenzraum**
- \* **Ergänzende Nutzflächen, ideal als Archiv-, Lager- oder Technikbereiche**

**Objektnummer: C2620001 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## **Alles zum Standort**

Gräfelfing zählt zu den begehrtesten Gemeinden im Münchner Umland und überzeugt durch eine stabile Bevölkerungsentwicklung sowie ein überdurchschnittliches Niveau an Lebensqualität. Die unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt München eröffnet einen exzellenten Zugang zu Infrastruktur, ÖPNV und Dienstleistungen. Zusätzlich profitieren Unternehmen am Standort Gräfelfing von einem Gewerbesteuer-Hebesatz von 250 %, der die wirtschaftliche Attraktivität der Gemeinde unterstreicht. Diese Kombination aus urbaner Erreichbarkeit und vorstädtischer Ruhe macht den Standort besonders attraktiv für professionelle Nutzer – insbesondere für Kanzleien, Beratungen und Arztpraxen, die ein repräsentatives Umfeld mit verlässlicher Nachfrage schätzen.

Gräfelfing bietet ein gehobenes Umfeld, Familienfreundlichkeit und ein gepflegtes Ortsbild. Die überwiegend kaufkräftige Bevölkerung sowie die Nähe zu München sorgen für ein solides Klientel- und Patientenpotenzial. Gleichzeitig schaffen die kontrollierte Bebauungsdichte und die grüne Umgebung eine ruhige, konzentrierte Atmosphäre – ein klarer Vorteil für diskrete Beratungsgespräche, Mandantenverkehr oder den Praxisbetrieb. Die gute Anbindung an das Münchner Verkehrsnetz, insbesondere über die nahegelegene S-Bahn-Station Lochham, gewährleistet eine schnelle und komfortable Erreichbarkeit der Innenstadt und der umliegenden Stadtteile.

Im direkten Umfeld finden sich zahlreiche Annehmlichkeiten, die den Standort zusätzlich aufwerten. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte wie Edeka sowie weitere Geschäfte und Dienstleistungen in kurzer Distanz zur Verfügung. Die medizinische Versorgung ist mit Fachärzten, Apotheken und Kliniken – darunter die Würmtalklinik und die Wolfartklinik – hervorragend ausgebaut und stärkt die Standortqualität insbesondere für gesundheitsnahe Nutzungen. Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar. Freizeit- und Erholungsangebote wie Parks, Sportanlagen und kulturelle Einrichtungen runden das Bild eines lebendigen, zugleich ruhigen Standorts ab.

Für Interessenten bietet Gräfelfing damit ein überzeugendes Gesamtprofil: ein hochwertiges Umfeld, starke Kaufkraft, verlässliche Frequenz und eine Infrastruktur, die sowohl Mandanten als auch Patienten entgegenkommt. Die Kombination aus repräsentativer Lage, guter Erreichbarkeit und nachhaltiger Standortentwicklung macht Gräfelfing zu einer sicheren, langfristig tragfähigen Adresse für Kanzleien, Arztpraxen und vergleichbare Dienstleister im Premiumsegment.

**Objektnummer: C2620001 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die H & H Commercial GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma H & H Commercial GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma H & H Commercial GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: C2620001 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sascha Hadeed**

---

**Nymphenburger Straße 120, 80636 München**

**Tel.: +49 89 - 99 82 94 53 0**

**E-Mail: [commercial.muenchen@von-poll.com](mailto:commercial.muenchen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**