

München - Haidhausen

Gewerbefläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in München

Objektnummer: C2620006



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 985.000 EUR

Objektnummer: C2620006 - 81669 München - Haidhausen

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

Objektnummer: C2620006 - 81669 München - Haidhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	C2620006	Kaufpreis	985.000 EUR
Baujahr	1972	Büro/Praxen	Praxisfläche
Stellplatz	4 x Duplex, 20000 EUR (Verkauf), 1 x Tiefgarage, 50000 EUR (Verkauf)	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
		Gesamtfläche	ca. 193 m ²
		Bauweise	Massiv
		Vermietbare Fläche	ca. 193 m ²
		Bürofläche	ca. 193 m ²

Objektnummer: C2620006 - 81669 München - Haidhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergieverbrauch	78.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.08.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: C2620006 - 81669 München - Haidhausen

Die Immobilie



Objektnummer: C2620006 - 81669 München - Haidhausen

Die Immobilie



Objektnummer: C2620006 - 81669 München - Haidhausen

Die Immobilie



Objektnummer: C2620006 - 81669 München - Haidhausen

Die Immobilie



Objektnummer: C2620006 - 81669 München - Haidhausen

Die Immobilie



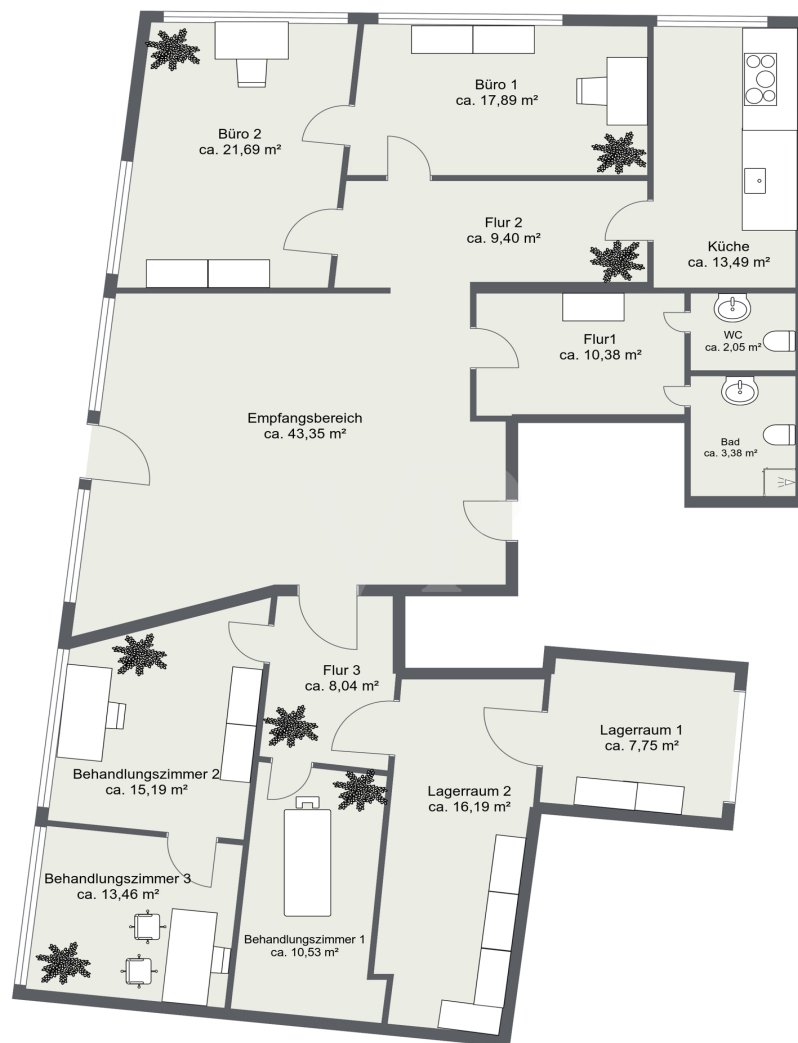
Objektnummer: C2620006 - 81669 München - Haidhausen

Die Immobilie



Objektnummer: C2620006 - 81669 München - Haidhausen

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: C2620006 - 81669 München - Haidhausen

Ein erster Eindruck

Diese vielseitig nutzbare Gewerbefläche mit ca. 194 m² Nutzfläche befindet sich in zentraler und stark nachgefragter Lage von München Au-Haidhausen und bietet attraktive Perspektiven für Eigennutzer, Kapitalanleger und Investoren.

Die Einheit überzeugt durch eine effiziente Raumstruktur sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich insbesondere für Praxis-, Therapie-, Büro- oder moderne Dienstleistungskonzepte.

Mehrere separat nutzbare Räume ermöglichen eine variable Gestaltung der Flächen und schaffen optimale Voraussetzungen für unterschiedliche gewerbliche Anforderungen. Helle Raumverhältnisse und eine funktionale Aufteilung unterstützen einen professionellen und repräsentativen Geschäftsauftritt.

Der Standort profitiert von einer ausgezeichneten Infrastruktur, einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie einem urbanen Umfeld mit hoher Kunden- und Besucherfrequenz.

Die Lage zählt zu den etablierten und wirtschaftlich attraktiven Gewerbestandorten innerhalb Münchens.

Optional können sämtliche Stellplätze mit erworben werden.

Hierzu zählen ein Tiefgaragenstellplatz mit zusätzlichem Lagerraum sowie vier weitere Duplex-Tiefgaragenstellplätze.

Dieses Angebot stellt insbesondere in dieser urbanen und stark verdichteten Lage einen erheblichen Mehrwert dar.

Die Gewerbefläche bietet sowohl Eigennutzern als auch Investoren eine attraktive Kombination aus zentralem Standort, nachhaltiger Nutzbarkeit und langfristigem Wertentwicklungspotenzial.

Objektnummer: C2620006 - 81669 München - Haidhausen

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS

- **Begehrte Lage in München Au-Haidhausen**
- **Vielseitig nutzbare Gewerbefläche**
- **Mehrere Behandlungszimmer**
- **Separate Büroräume**
- **Funktionale und flexible Raumaufteilung**
- **Ideal für Praxis-, Therapie-, Büro- oder Dienstleistungsnutzung**
- **Tiefgaragenstellplatz inklusive**
- **Separates Lager im Angebot enthalten**
- **Option zum Erwerb von 4 weiteren TG-Duplexstellplätzen**
- **Sehr gute Infrastruktur und ÖPNV-Anbindung**
- **Urbanes Umfeld mit hoher Standortqualität**

Objektnummer: C2620006 - 81669 München - Haidhausen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage im Münchner Stadtteil Au-Haidhausen, einem der beliebtesten und lebendigsten Viertel der Landeshauptstadt. Der Stadtteil verbindet urbanes Lebensgefühl mit historischem Charme und überzeugt durch seine ausgezeichnete Infrastruktur sowie die unmittelbare Nähe zur Münchner Innenstadt.

Zahlreiche Cafés, Restaurants, kleine Boutiquen und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs prägen das attraktive Umfeld und sind bequem fußläufig erreichbar. Besonders beliebt sind die umliegenden Straßen rund um den Wiener Platz, das Franzosenviertel sowie die Isarauen, die vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. U-Bahn, S-Bahn, Tram und Bus gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zu allen wichtigen Knotenpunkten der Stadt. Auch mit dem Fahrrad oder Auto sind die Innenstadt und der Mittlere Ring in kurzer Zeit erreichbar.

Die Nähe zur Isar, zahlreiche Grünflächen sowie ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot machen Au-Haidhausen zu einer der gefragtesten Viertel Münchens.

Objektnummer: C2620006 - 81669 München - Haidhausen

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: C2620006 - 81669 München - Haidhausen

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com