

München

# Gewerbefläche ideal als Praxis oder Kanzlei nahe Pasing-Arkaden

Objektnummer: C2420001



KAUFPREIS: 463.000 EUR

Objektnummer: C2420001 - 82145 München

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

Objektnummer: C2420001 - 82145 München

## Auf einen Blick

Objektnummer	C2420001	Kaufpreis	463.000 EUR
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Büro/Praxen	
Baujahr	1983	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Stellplatz	2 x Duplex, 20000 EUR (Verkauf)	Gesamtfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: C2420001 - 82145 München

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	GAS	Energie- Effizienzklasse	E
Energieausweis gültig bis	18.10.2027		
Befuerung	Gas		

Objektnummer: C2420001 - 82145 München

## Die Immobilie



Objektnummer: C2420001 - 82145 München

## Die Immobilie



Objektnummer: C2420001 - 82145 München

## Die Immobilie



Objektnummer: C2420001 - 82145 München

## Die Immobilie



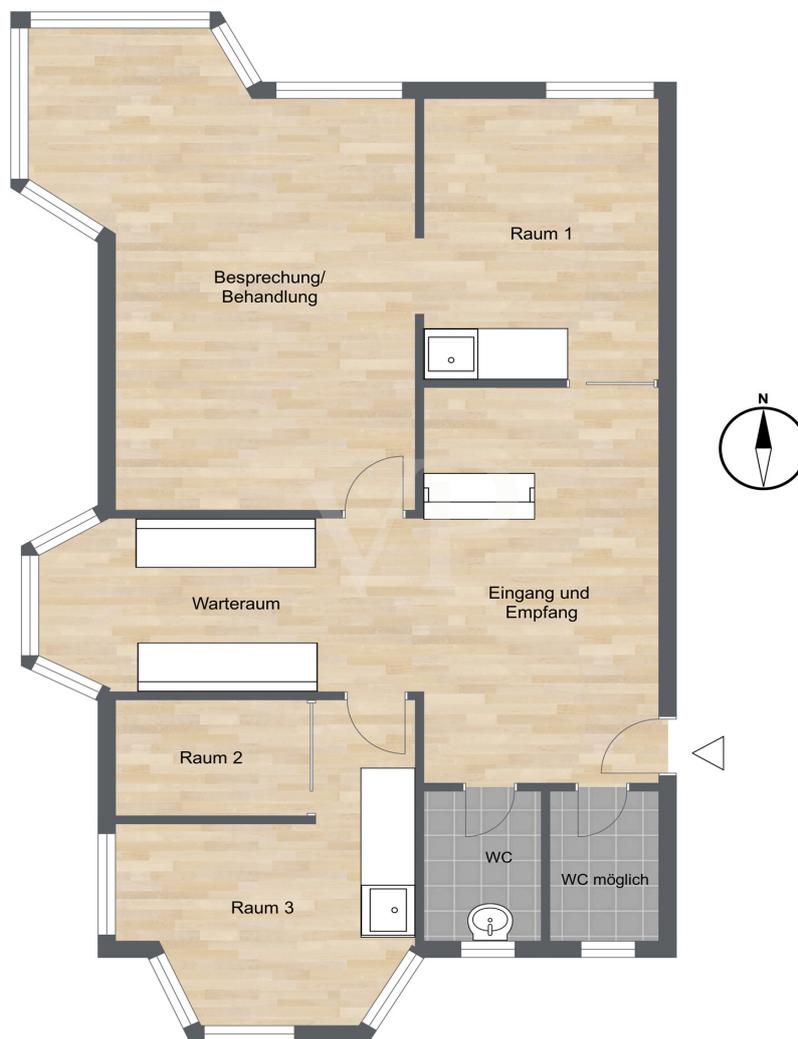
Objektnummer: C2420001 - 82145 München

## Die Immobilie



Objektnummer: C2420001 - 82145 München

## 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: C2420001 - 82145 München

## Ein erster Eindruck

Die moderne Praxis- / Büroeinheit befindet sich im Erdgeschoß eines 1983 erbauten Anwesens in direkter Nähe zum Pasinger Bahnhof und eignet sich optimal zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage. Die ca. 93 m<sup>2</sup> große Gewerbefläche verfügt über eine gehobene Ausstattungsqualität und bietet einen stilvollen Empfangs- und Wartebereich und wurde als Arztpraxis genutzt. Die Immobilie ist sehr ruhig gelegen und verfügt über eine optimale Verkehrsanbindung, was sie sowohl für Patienten als auch Mitarbeiter attraktiv macht. Die Praxisfläche besticht durch ihre großzügige Raumverteilung und Helligkeit. Die Räume sind optimal geschnitten und bieten viel Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Der Empfangsbereich ist einladend gestaltet und führt zu den verschiedenen Behandlungszimmern. Diese Gewerbefläche ist ideal für eine Praxis oder eine Kanzlei. Dank der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Autobahnen ist sie sowohl Patienten als auch für Mitarbeiter schnell und bequem zu erreichen. In der hauseigenen Tiefgarage stehen Ihnen 2 Duplexstellplätze (je 20.000,- Euro) zur Verfügung. Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Immobilie mit einem ansprechenden Ambiente, die sich durch eine gehobene Ausstattung, gute Verkehrsanbindung und ruhige Lage auszeichnet. Ideal für eine Praxis oder Bürofläche zur Selbstnutzung oder Kapitalanlage. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktanfrage und stehen Ihnen für einen Besichtigungstermin jederzeit gerne zur Verfügung.

Objektnummer: C2420001 - 82145 München

## Ausstattung und Details

- Natursteinboden
- stilvoller Empfangs- und Wartebereich
- teilweise abgehängte Decken mit Deckenspots
- Doppelverglasung
- Einbauschränke
- Raumaufteilung änderbar

Objektnummer: C2420001 - 82145 München

## Alles zum Standort

München, Pasing Pasing ist das lebhafteste, westliche Zentrum Münchens und gilt seit jeher als bevorzugte Wohnlage. Das typische Flair einer Großstadt und reges, geschäftiges Treiben herrschen rund um den Pasinger Bahnhof und den Marienplatz. Pasing wird geprägt von schönen Beispielen gründerzeitlicher Architektur in den Villenkolonien sowie dem modernisierten Bahnhofsviertel. Des Weiteren ergänzen Ein- und Zweifamilienhäuser sowie moderne Geschosswohnungen das Stadtbild. Durch die hervorragende Verkehrsanbindung erreichen Sie alle wichtigen Straßen und Autobahnen in wenigen Minuten und auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gelangen Sie in kurzer Zeit ins Zentrum. Pasing ist ein Zentrum mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, gesundheitlichen, sozialen und schulischen Einrichtungen. Ein besonderes, kulturelles Highlight ist die Pasinger Fabrik mit ihren Theateraufführungen, Konzerten, Ausstellungen und mit ihren zahlreichen Freizeiteinrichtungen für Familien. Der Pasinger Stadtpark bietet Ruhe- und Erholungsraum und lädt zu ausgiebigen Spaziergängen ein. Das ist Lebensqualität der besonderen Art. Demographische Zahlen Einwohnerzahl Pasing-Obermenzing: 81.246 (31. Dez. 2023) Einwohnerzahl gesamte Stadt München inklusive Stadtbezirk Pasing: 1 589 038 (Stand: 31.01.2023) Kaufkraftindex Stadt München: Kaufkraft 2023 pro Einwohner in € 33.456 Kaufkraftindex von 129,2 Arbeitslosenquote München: 4,5 % (Stand Dezember 2023) Mieterquote München: 75,0 % (Stand Dezember 2022) Eigentümerquote München: 25,0 % (Stand Dezember 2022) Infrastruktur Fernbahnhof = ca. 1 km Flughafen München = ca. 40 km Landesgrenze Österreich = ca. 92 km A9 = ca. 13 km A8 = ca. 3 km A99 = ca. 5 km A92 = ca. 14 km A96 = ca. 3 km

Objektnummer: C2420001 - 82145 München

## 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 Handelsregisterauszugs, 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 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: C2420001 - 82145 München

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

---

Nymphenburger Straße 120 München - Commercial

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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