

München - Haidhausen

# Gewerbefläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in München

Property ID: C2620006



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

**PURCHASE PRICE: 985.000 EUR**

**Property ID: C2620006 - 81669 München - Haidhausen**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: C2620006 - 81669 München - Haidhausen**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>C2620006</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>985.000 EUR</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1972</b>	<b>Office/Professional practice</b>	<b>Surgery space</b>
<b>Type of parking</b>	<b>4 x Duplex, 20000 EUR (Sale), 1 x Underground car park, 50000 EUR (Sale)</b>	<b>Commission</b>	<b>Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)</b>
		<b>Total Space</b>	<b>ca. 193 m<sup>2</sup></b>
		<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
		<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
		<b>Rentable space</b>	<b>ca. 193 m<sup>2</sup></b>
		<b>Office space</b>	<b>ca. 193 m<sup>2</sup></b>

Property ID: C2620006 - 81669 München - Haidhausen

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Electro	Final energy consumption	78.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.08.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: C2620006 - 81669 München - Haidhausen

## The property



Property ID: C2620006 - 81669 München - Haidhausen

## The property



Property ID: C2620006 - 81669 München - Haidhausen

## The property



Property ID: C2620006 - 81669 München - Haidhausen

## The property



Property ID: C2620006 - 81669 München - Haidhausen

## The property



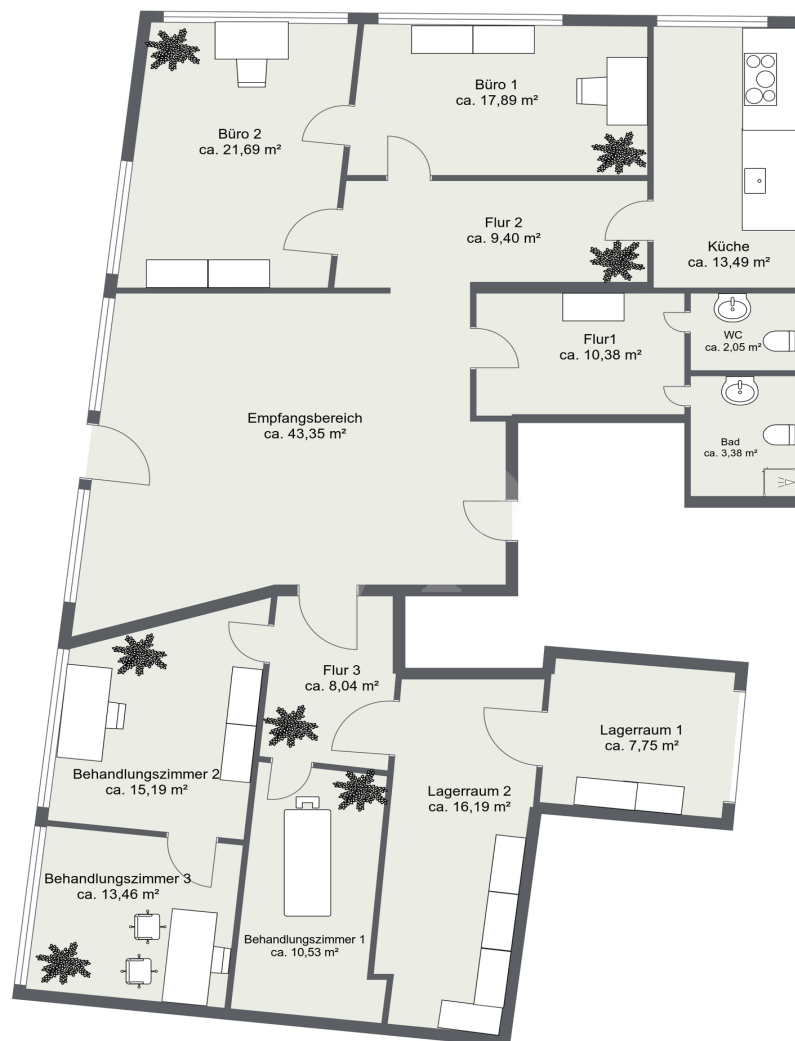
Property ID: C2620006 - 81669 München - Haidhausen

## The property



Property ID: C2620006 - 81669 München - Haidhausen

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: C2620006 - 81669 München - Haidhausen**

## **A first impression**

**Diese vielseitig nutzbare Gewerbefläche mit ca. 194 m<sup>2</sup> 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.**

**Property ID: C2620006 - 81669 München - Haidhausen**

## **Details of amenities**

### **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**

**Property ID: C2620006 - 81669 München - Haidhausen**

## All about the location

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.

**Property ID: C2620006 - 81669 München - Haidhausen**

## Other information

**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.

**Property ID: C2620006 - 81669 München - Haidhausen**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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