München – Schwabing West

# Flexible Büro- oder Praxisräume in bevorzugter Lage in Schwabing-West

***Objektnummer: C2520003***



**KAUFPREIS:** 1.490.000 EUR

**Objektnummer: C2520003 - 80809 München – Schwabing West**


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

**Objektnummer: C2520003 - 80809 München – Schwabing West**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | C2520003 |
| Baujahr | 1984 |
| Stellplatz | 2 x Tiefgarage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.490.000 EUR |
| Büro/Praxen | Praxis |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Gesamtfläche | ca. 294 m² |
| Bauweise | Massiv |
| Gewerbefläche | ca. 294.74 m² |

**Objektnummer: C2520003 - 80809 München – Schwabing West**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 17.09.2028 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Endenergie-verbrauch | 144.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 1981 |

**Objektnummer: C2520003 - 80809 München – Schwabing West**

# Die Immobilie





**Objektnummer: C2520003 - 80809 München – Schwabing West**

# Die Immobilie





**Objektnummer: C2520003 - 80809 München – Schwabing West**

# Die Immobilie





**Objektnummer: C2520003 - 80809 München – Schwabing West**

# Die Immobilie





**Objektnummer: C2520003 - 80809 München – Schwabing West**

# Die Immobilie





**Objektnummer: C2520003 - 80809 München – Schwabing West**

# 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: C2520003 - 80809 München – Schwabing West**

# Ein erster Eindruck

Diese attraktive Büro- oder Praxisimmobilie aus dem Jahr 1984 bietet Ihnen eine hervorragende Gelegenheit, in einer optimal erschlossenen Lage Ihre Geschäftsräume einzurichten. Mit einer zentralen Lage und hervorragender Erreichbarkeit profitieren Sie von einer Umgebung mit ausgezeichneter Infrastruktur und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Diese Aspekte machen die Immobilie nicht nur zu einem idealen Standort für Kunden- oder Patiententermine, sondern auch zu einem angenehmen Arbeitsumfeld für Ihre Mitarbeiter. Beim Betreten der Immobilie empfängt Sie ein großzügiger Empfangsbereich, der nicht nur funktional ist, sondern auch mit seiner freundlichen Atmosphäre zu einem positiven ersten Eindruck bei Ihren Besuchern beiträgt. Der Empfangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Empfangstheke sowie eine kleine Wartezone und lädt Ihre Kunden oder Patienten ein, sich willkommen zu fühlen. Die Räumlichkeiten der Immobilie zeichnen sich durch flexible Gestaltungsmöglichkeiten aus, die Ihnen erlauben, die Raumaufteilung nach Ihren individuellen Bedürfnissen anzupassen. Ob Sie offene Arbeitsbereiche, abgeschlossene Büros oder Praxisräume benötigen, diese Immobilie bietet Ihnen die Flexibilität zur Realisierung Ihrer Vorstellungen. Zusätzliche Räume können beispielsweise als Konferenz- oder Besprechungszimmer oder Personalräume genutzt werden. Die Umgebung der Immobilie bietet darüber hinaus eine Vielzahl von Annehmlichkeiten. Zahlreiche gastronomische Angebote und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten Ihnen und Ihrem Team Optionen für die Pausengestaltung oder Geschäftsessen. Dank der zentralen Lage profitieren Sie zudem von einer hohen Sichtbarkeit und einer starken Präsenz in der Region. Zusammengefasst bietet diese Immobilie alles, was Sie von einem modernen Geschäftssitz erwarten: Eine strategische Lage, flexible Raumgestaltung und eine solide Basis, um Ihre beruflichen Ziele zu verwirklichen. Bei Interesse laden wir Sie herzlich ein, sich bei einer Besichtigung einen eigenen Eindruck von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu verschaffen. Zur Immobilie gehören 2 Einzelstellplätze sowie 3 Duplex-Stellplätze in der Tiefgarage und ein Kellerraum. Bitte kontaktieren Sie uns für weiterführende Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

**Objektnummer: C2520003 - 80809 München – Schwabing West**

# Ausstattung und Details

HIGHLGITHS

* Zentrale Lage und hervorragende Erreichbarkeit
* Großzügiger Empfangsbereich
* Flexibel gestaltbare Räumlichkeiten

**Objektnummer: C2520003 - 80809 München – Schwabing West**

# Alles zum Standort

Schwabing-West zählt zu den beliebtesten Stadtteilen Münchens und vereint urbanes Wohnen mit historischem Flair. Die weitläufigen Grünanlagen wie der Luitpoldpark und der Olympiapark bieten hervorragende Erholungsmöglichkeiten. Die Leopoldstraße mit ihren zahlreichen Cafés, Restaurants und Boutiquen prägt das lebendige Stadtbild. Die Verkehrsanbindung ist optimal: Die U-Bahn-Linien U2 und U3, zahlreiche Bus- und Tramverbindungen sowie die schnelle Anbindung an den Mittleren Ring sorgen für eine ausgezeichnete Erreichbarkeit innerhalb der Stadt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Wochenmärkte und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Demografische Daten (Stand 2018/2019) Einwohnerzahl Schwabing-West: ca. 76.000 Gesamtbevölkerung München: 1,456 Millionen Kaufkraft pro Einwohner: 31.925 € (Kaufkraftindex: 134,3) Arbeitslosenquote München: 3,4 % Mieterquote München: 76,2 % (Stand 2016) Eigentümerquote München: 23,8 % (Stand 2016) Infrastruktur Hauptbahnhof München: ca. 4 km Flughafen München: ca. 32 km Mittlerer Ring: ca. 1 km Autobahnen: A9: ca. 6 km A8: ca. 10 km A99: ca. 12 km

**Objektnummer: C2520003 - 80809 München – Schwabing West**

# 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 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: C2520003 - 80809 München – Schwabing West**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

Nymphenburger Straße 120  München - Commercial
E-Mail: commercial.muenchen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com