WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-FeGr-68438

Gewerbeeinheit in Top-Lage mit individuellen Nutzungsmöglichkeit

Eckdaten

Kaufpreis	***Auf Anfrage***
Provision	***3,57 inkl. MwSt.***
Baujahr	***1978***

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Online ansehen

Küche	***Einbauküche***
Kantine/Cafeteria	
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Verbrauchsausweis***
Energiekennwert	***126 kWh/(m²*a)***
Energieträger	***Erdgas schwer***
Energieeffizienzklasse	***E***
Ausstelldatum	***08.08.2020***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Gewerbe***

Objektbeschreibung

Lage

Im Zentrum von München, nahe dem Schlachthofviertel liegt die Immobilie in einer dynamischen Straße, geprägt von einer lebendigen Mischung aus Gewerbe, Kultur und Wohnraum. Die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz macht sie besonders attraktiv für Gewerbetreibende. Neben der nahen Bushaltestelle sind auch Tram-Stationen und U-Bahn gut erreichbar. Der Hauptbahnhof etwa 1,5 Kilometer entfernt. Diese Nähe zu zentralen Verkehrsknotenpunkten ermöglicht effiziente Mobilität innerhalb der Stadt und darüber hinaus. Die Autobahnauffahrt in etwa 3 Kilometern Entfernung bietet direkten Zugang zu wichtigen Autobahnen, was den Transport von Waren und die Anreise von Kunden erleichtert.

Die Umgebung bietet eine hohe Dichte an Versorgungsmöglichkeiten. Mehrere Supermärkte, darunter ein Penny-Markt in ca. 160 Metern Entfernung, sorgen für eine unkomplizierte Versorgung mit täglichen Bedarfsartikeln. In einem Umkreis von ca. 500 Metern befinden sich mehrere Apotheken und Arztpraxen, die eine schnelle medizinische Versorgung sicherstellen. Dies ist besonders vorteilhaft für Unternehmen, die auf die Gesundheit ihrer Mitarbeiter achten.

Zusätzlich bietet die Umgebung ein breites Spektrum an kulturellen und gastronomischen Einrichtungen. Das Zunfthaus, ein renommiertes Restaurant, ist nur ca. 50 Meter entfernt und eignet sich hervorragend für geschäftliche Treffen. Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Kombination aus Erreichbarkeit, Versorgung und einem lebendigen Umfeld, das geschäftliche und persönliche Entwicklung fördert.

Objektbeschreibung

Vielseitig nutzbares Ladenlokal mit solider Substanz und guter Sichtbarkeit

Das zum Verkauf stehende Ladenlokal aus dem Jahr 1978 überzeugt durch seine funktionale Struktur und vielseitige Nutzbarkeit. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Schaufensterfront zur Straßenseite, die nicht nur für hohe Sichtbarkeit sorgt, sondern auch ideale Voraussetzungen für eine ansprechende Produkt- oder Dienstleistungspräsentation bietet.

Die Fläche wirkt offen und freundlich. Die große Fensterfläche lässt viel Tageslicht in den Innenraum, was in Kombination mit der vorhandenen Deckenbeleuchtung eine angenehme, helle Arbeits- und Verkaufsatmosphäre schafft.

Die Innenausstattung ist auf Alltagstauglichkeit ausgelegt: Pflegeleichte, langlebige Materialien und ein belastbarer Bodenbelag gewährleisten eine hohe Funktionalität – auch bei intensiver Nutzung. Die zurückhaltende Wandgestaltung erlaubt individuelle Anpassungen an unterschiedliche Nutzungskonzepte.

Ein separater Lagerbereich im rückwärtigen Teil des Objekts bietet ausreichend Stauraum für Waren oder Arbeitsmaterialien. Ein direkter Zugang zum Innenhof erleichtert Anlieferungen und kann zusätzlich als Mitarbeiterbereich genutzt werden.

Fazit:
Das Objekt bietet stabile Voraussetzungen für unterschiedlichste gewerbliche Nutzung – von Einzelhandel über Dienstleistung bis hin zu Showroom oder Praxis. Die Kombination aus solider Bausubstanz, hoher Sichtbarkeit und funktionaler Ausstattung macht dieses Ladenlokal zu einer interessanten Option sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger mit Fokus auf langfristiger Vermietbarkeit.

Ausstattung

Investitions-Highlights – Thalkirchner Straße 66, München
• Top-Kaufkraftlage: Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt mit überdurchschnittlich hoher Kaufkraft – ideale Grundlage für nachhaltige Mieterträge
• Zentrale Lage mit Entwicklungspotenzial: Nahtstelle zu angesagten Vierteln (Glockenbach, Schlachthof), gute ÖPNV-Anbindung, wachsendes Publikum durch Gastronomie, Klinik & Szene-Orte
• Attraktive Zielgruppen: Junge, konsumfreudige Bevölkerung mit hohem Anteil an Singles und Berufstätigen – ideal für urbane Gewerbekonzepte
• Solides Mietniveau: Gewerbemieten im Umfeld bei ca. 20–50 €/m² – moderater Einstieg im Innenstadtvergleich bei gleichzeitig hoher Nachfrage
• Geringe Konkurrenz: Wenig direkter Einzelhandelswettbewerb vor Ort – gute Voraussetzungen für differenzierte Nutzungskonzepte
• Flexibles Objekt: Teilbarkeit in zwei Einheiten bietet individuelle Nutzung oder Vermietung – erhöht Exit- und Nutzungsperspektiven
Fazit: Nachhaltige Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial in einer der stärksten Lagen Münchens.

Sonstiges

Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin.

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an. Bei Ihrer Anfrage geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Besuchen Sie auch unsere Homepage www.falcimmo.de. Hier finden Sie weitere Immobilienangebote und können einen individuellen Suchauftrag generieren. Ferner finden Sie umfangreiche Informationen zum Thema Immobilie und Finanzierung.

Die Informationen zu diesem Angebot sind sorgfältig recherchiert, dennoch beruhen Sie auf Angaben von Dritten. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit können wir daher keine Gewähr übernehmen.

Bitte beachten Sie, dass die Grundrisse nicht immer maßstabsgetreu sind und nur zum besseren Verständnis der Raumaufteilung dienen. Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Die Informationen sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

FALC
IMMOBILIEN