



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-FeGr-69519

**Ideale Büro-/Praxisfläche in München-Großhadern – 78 m<sup>2</sup> mit Potenzial**

### Eckdaten

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| Kaufpreis                    | 299.500,00 €     |
| Kaufpreis pro m <sup>2</sup> | 3.808,00 €       |
| Provision                    | 3,57 inkl. MwSt. |

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| <b>Gesamtfläche</b>          | <b>78,7 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Bürofläche</b>            | <b>78,7 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>     | <b>1,0</b>                |
| <b>Baujahr</b>               | <b>1971</b>               |
| <b>Zustand</b>               | <b>Teilsaniert</b>        |
| <b>Letzte Modernisierung</b> | <b>2020</b>               |
| <b>Ausstattungskategorie</b> | <b>Gehoben</b>            |
| <b>Küche</b>                 | <b>Einbauküche</b>        |
| <b>Bodenart</b>              | <b>Parkett</b>            |
| <b>Barrierefrei</b>          |                           |
| <b>DV Verkabelung</b>        |                           |
| <b>Unterkellert</b>          | <b>Keller</b>             |
| <b>Abstellraum</b>           |                           |

### Energieausweis

|                               |                                    |
|-------------------------------|------------------------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>      | <b>Verbrauchsausweis</b>           |
| <b>Gültig bis</b>             | <b>26.08.2029</b>                  |
| <b>Energiekennwert</b>        | <b>210.7 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b> |
| <b>Energieträger</b>          | <b>Erdgas schwer</b>               |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>G</b>                           |
| <b>Ausstelldatum</b>          | <b>27.08.2019</b>                  |
| <b>Geltende EnEV</b>          | <b>2014</b>                        |
| <b>Gebäudeart</b>             | <b>Gewerbe</b>                     |

### Objektbeschreibung

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

*Die angebotene Gewerbeeinheit befindet sich im Münchner Stadtteil Großhadern, einem etablierten und gut erreichbaren Standort im Münchner Südwesten. Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur, die sowohl eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung als auch ein vielfältiges Angebot an Dienstleistungen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs bietet.*

*Großhadern zählt zu den gefragten Stadtteilen Münchens – nicht zuletzt durch die Nähe zum renommierten Klinikum Großhadern, diversen Forschungseinrichtungen der Ludwig-Maximilians-Universität (LMU) sowie einer starken lokalen Nahversorgung.*

*Besonders hervorzuheben ist die optimale Anbindung an das überregionale Straßennetz: Die Autobahn A96 (München–Lindau) ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung sowohl in das Münchner Umland als auch in die Innenstadt. Über den nahegelegenen Mittleren Ring besteht zudem direkter Anschluss an weitere Hauptverkehrsachsen wie die A95 Richtung Garmisch-Partenkirchen und die A99, den Münchner Autobahnring.*

*Das Umfeld ist geprägt von einer Mischung aus Wohnbebauung, kleineren Gewerbebetrieben und Dienstleistern, was für ein stabiles, gewachsenes Kundenpotenzial sorgt. Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich in direkter Nähe, was den Standort auch für Kunden mit PKW gut zugänglich macht.*

*Insgesamt bietet diese Lage ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige und erfolgreiche gewerbliche Nutzung – sei es für Büro, Praxis, Studio oder Einzelhandel.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

**Gewerbeeinheit in München-Hadern – flexibel nutzbar und erweiterbar**

### Objektbeschreibung:

Diese ca. 78 m<sup>2</sup> große Gewerbeeinheit in München-Hadern ist aktuell vermietet für 1430 € Warmmiete und eignet sich hervorragend für vielfältige gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten. Die Einheit kann mit zwei weiteren Gewerbeeinheiten im direkten Anschluss (ca. 33 m<sup>2</sup> und 57 m<sup>2</sup>) erworben werden, was Ihnen die Möglichkeit bietet, die Fläche nach Bedarf zu erweitern.

### Flexible Nutzungsmöglichkeiten:

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die Flexibilität der drei separaten Gewerbeeinheiten. Sie können sowohl gemeinsam genutzt als auch einzeln erworben werden – ideal für Unternehmen, die Platz nach Bedarf und für unterschiedliche Geschäftsmodelle benötigen. Diese Vielseitigkeit eröffnet zahlreiche Optionen für eine maßgeschneiderte Nutzung und macht das Objekt besonders attraktiv für Unternehmen verschiedenster Branchen.

Hadern zählt zu den beliebten Wohn- und Geschäftsvierteln im Münchner Westen. Die Anbindung an den ÖPNV sowie die Nähe zur A96 und zur Innenstadt machen den Standort besonders attraktiv für Kunden und Mitarbeiter.

Die Gewerbeeinheit bietet nicht nur Flexibilität bei der Nutzung, sondern auch bei der Erweiterung. Die Möglichkeit, zwei angrenzende Einheiten zu erwerben, eröffnet Ihnen zusätzliche Potenziale für Ihre gewerblichen Ziele.

## Ausstattung

Toilette

Fußbodenheizung

Keller

Lagerräume

Küche

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## 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.**

**Besuchen Sie auch unsere Homepage [www.falcimmo.de](http://www.falcimmo.de).**

**Hier finden Sie weitere Immobilienangebote und können einen individuellen Suchauftrag generieren.**

**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.**



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

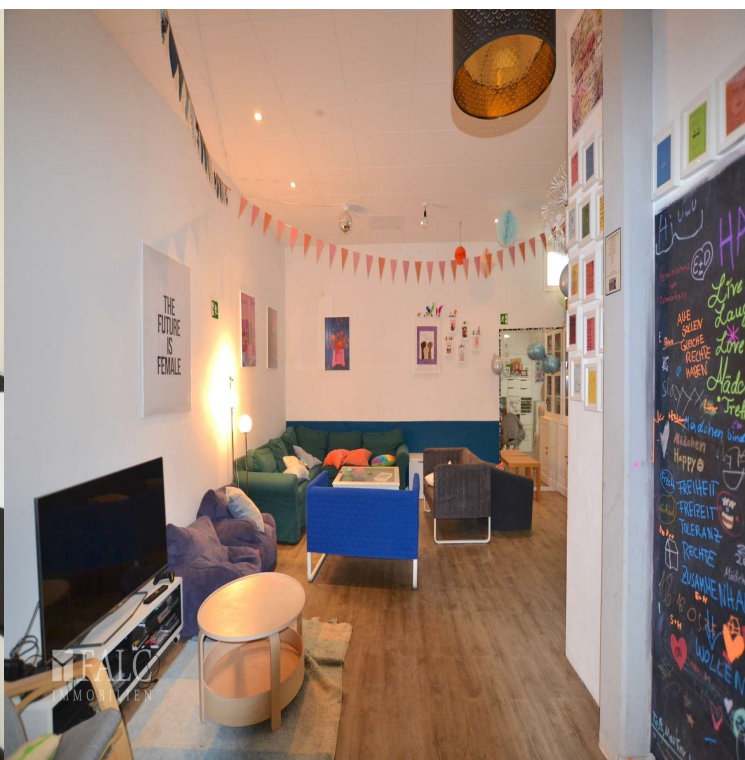


WP

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:067344973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)