



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MGa-69775

Gewerbereinheit mit Entwicklungspotenzial in München-Harlaching

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

1.200.000,00 €
4,59 % inkl. MwSt. inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Gesamtfläche	165,3 m²
Bürofläche	125,9 m²
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1990
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2023
Ausstattungskategorie	Standard
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Teppich, Parkett
Befeuernng	Gas
Stellplatzart	Tiefgarage
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	05.06.2035
Energiebedarf	142,7 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	05.06.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Gewerbe

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Bei der Geiseltalstraße 52 handelt es sich um einen nachhaltig gefragten Gewerbestandort mit Entwicklungspotenzial im begehrten Stadtteil Harlaching, im südlichen Teil Münchens. Die Lage verbindet urbane Infrastruktur mit ruhigem Umfeld und bietet optimale Voraussetzungen für eine Vielzahl gewerblicher Nutzungen.

Die verkehrstechnische Anbindung ist exzellent:

Die Tramlinie 25 hält direkt vor der Tür (Haltestelle "Geiseltalstraße") und bietet eine schnelle, direkte Verbindung in die Innenstadt. Mehrere Buslinien ergänzen den öffentlichen Nahverkehr.

Über die nahegelegene Tegernseer Landstraße (B11) ist die Anbindung an die A995 und A8 in wenigen Fahrminuten gewährleistet.

Der Flughafen München ist in ca. 35 bis 40 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Auch die lokale Infrastruktur überzeugt: In der direkten Umgebung befinden sich Supermärkte, gastronomische Angebote, Apotheken sowie weitere Versorgungs- und Dienstleistungsangebote, die für Mitarbeiter und Kunden gleichermaßen attraktiv sind.

Ein besonderer Standortvorteil ergibt sich zudem durch die Nähe zum Bavaria Filmgelände, das dem Umfeld wirtschaftliche Dynamik und zusätzliche gewerbliche Impulse – insbesondere für Medien-, Kreativ- und technologieaffine Branchen – verleiht.

Insgesamt bietet die Lage eine solide Kombination aus Sichtbarkeit, Erreichbarkeit und Standortqualität.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Diese äußerst gepflegte und flexibel nutzbare Gewerbeeinheit befindet sich in hervorragender Lage in München-Harlaching, direkt in der Geiseltgasteigstraße. Der gewachsene Stadtteil zählt zu den beliebtesten Wohn- und Gewerbelagen im Münchner Süden. Die Infrastruktur ist ideal: Straßenbahn, Bus, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte sowie gastronomische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe – und dennoch genießt man im Inneren des Objekts durch die hofseitige Ausrichtung eine ruhige, entspannte Arbeitsatmosphäre.

Errichtet im Jahr 1990, erstreckt sich die Einheit über ein Erd- und ein Untergeschoss, die durch ein einladendes, lichtdurchflutetes Foyer verbunden sind. Eine formschöne Wendeltreppe im Zentrum des Grundrisses verbindet beide Ebenen auf elegante Weise. Insgesamt beträgt die Fläche rund 165,26 m², davon entfallen ca. 125,87 m² auf unmittelbar gewerblich nutzbare Räume. Ergänzt wird das Flächenangebot durch Technik-, Sanitär- und Abstellräume, die funktionale Voraussetzungen für einen reibungslosen Betrieb schaffen.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei helle Büroräume mit ca. 19 m² und ca. 48 m² Fläche. Der größere Raum überzeugt durch seine großzügige Fensterfront mit Blick in den ruhigen, begrünten Innenhof – ein architektonisches Merkmal, das dem Raum eine offene, freundliche Atmosphäre verleiht. Bei Bedarf lässt sich dieser flexibel in kleinere Einheiten unterteilen. Angrenzend an die Büroräume befindet sich eine geschützte Innenhofterrasse zur alleinigen Nutzung durch die Mieter – ein echtes Highlight, das die Aufenthaltsqualität spürbar erhöht.

Das Untergeschoss überzeugt mit einem ca. 120 m² großen, hellem Seminarraum mit eigenem Sanitärbereich. Dieser ist derzeit separat vermietet. Zusätzlich befinden sich auf dieser Ebene Technik-, Lager- und Nebenräume. Das Untergeschoss wurde vor etwa zwei Jahren umfassend und hochwertig saniert und präsentiert sich in einem modernen, gepflegten Zustand. Dank der großzügigen Abböschungen und der integrierten Fensterflächen präsentiert sich auch das Untergeschoss lichtdurchflutet und freundlich – ideal für eine produktive Arbeitsumgebung.

Aktuell generieren die vermieteten Flächen bereits stabile Mieteinnahmen. Der große Büroraum im Erdgeschoss wird zum Jahresende – voraussichtlich sogar früher – frei und bietet die Möglichkeit einer attraktiven Neuvermietung. Ab Mitte 2026 eröffnet sich weiteres Potenzial durch die Neuvergabe der bestehenden Mietverträge zu marktkonformen Konditionen. Die im Gutachten von 2010 angegebene Restnutzungsdauer von 50 Jahren sowie steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten machen dieses gepflegte Gewerbeobjekt zu einer besonders interessanten Anlagechance im Münchner Süden. Eine detaillierte Miet- und Renditeübersicht stellen wir Ihnen gerne als separate PDF-Datei zur Verfügung.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Alle Highlights auf einen Blick:

- + Top-Lage in München-Harlaching***
- + hervorragende Infrastruktur (ÖPNV, Einkauf, Ärzte, Gastronomie)***
- + Gesamtfläche: ca. 165,26 m²***
- + Gewerbliche Fläche: ca. 125,87 m²***
- + Baujahr 1990, gepflegter Zustand***
- + Flexible Nutzung für Büro / Praxis / Schulung***
- + Aktuelle rechnerische Restnutzungsdauer: 35 Jahre***
- + Entwicklungspotenzial durch Teil-Neuvermietung ab Januar 2026 oder früher***
- + Bestehende Vermietung generiert bereits laufende Einnahmen***
- + EG: 2 Büroräume (ca. 19 m² + 48 m²)***
- + UG: Seminarraum ca. 120 m² + Nebenräume***
- + ruhige Innenhofterrasse***
- + Einladendes Foyer mit innenliegender Spindeltreppe***
- + UG vor ca. 2 Jahren renoviert***

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

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

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich je nach Nachfrage und Verhandlungen auch nach oben oder unten verändern kann.

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende 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.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

Media-Store.net

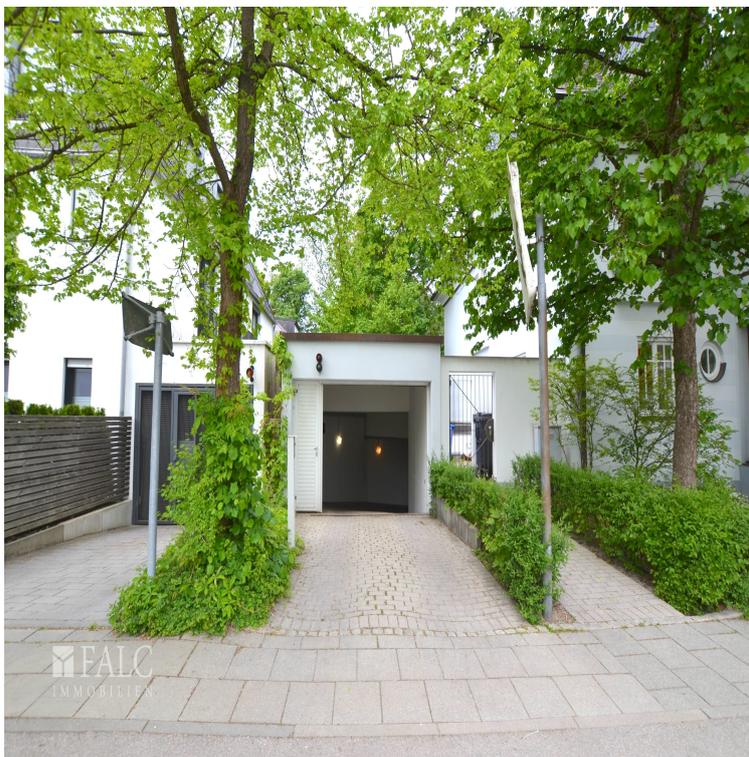
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



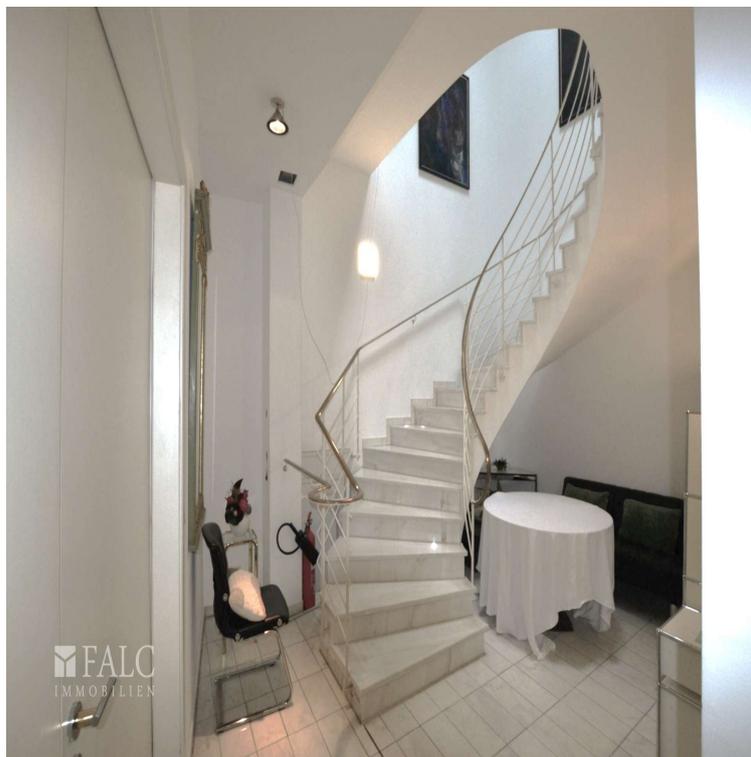
WP



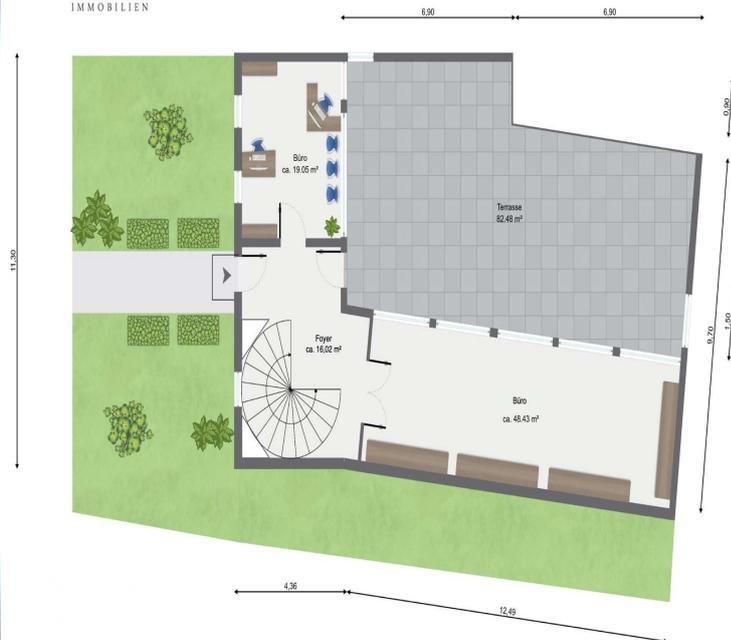
IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

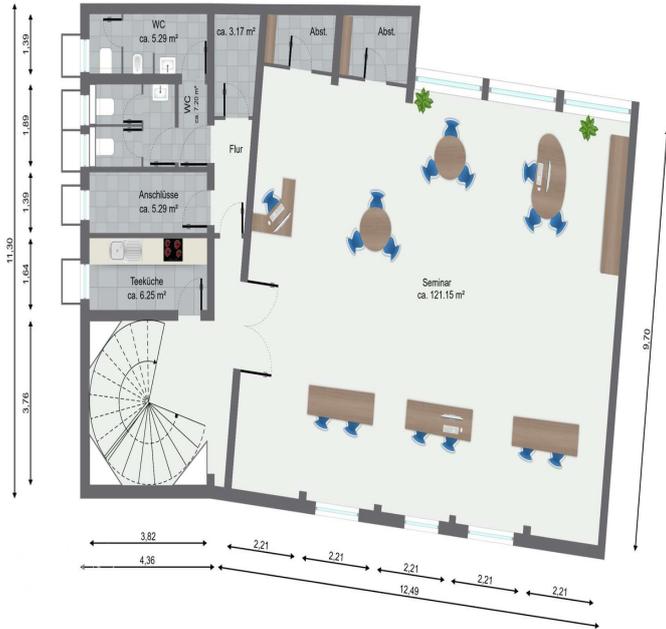


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)