

Exposé

Bürohaus in München

**Erstbezug - Laden-/Praxis-/Büro-und Ausstellungsflächen
- Top Ausstattung - Provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-258668**

Bürohaus

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:
C. Sichel
Mobil: 0172 8335580

81375 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Büro-/Praxisfläche	260,00 m ²
Etagen	2	Gesamtfläche	260,00 m ²
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Garagen	2
Übernahme	sofort	Stellplätze	1
Zustand	Erstbezug	Heizung	Fußbodenheizung
Etage	Erdgeschoss		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Direkt vom Eigentümer werden exclusive, hochwertige und individuell aufteilbare Laden-/Praxis-/Büro- und Ausstellungsflächen zum Erstbezug angeboten, so dass keine Maklerprovisionen zu zahlen sind.

Moderne Multimedia-Verkabelungen mit Netzwerk- und Fernsehanschlüssen, eine Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen, elektrische Jalousien und Rolläden, moderne und geräumige WC's mit zeitlosen Sanitäreinrichtungen und sowie hochwertige Einbauküchen in Studio-Qualität mit Markengeräten sowie jeweils eine zentrale Lüftungsanlage auf jeder der beiden Etagen mit Wärmerückgewinnung schaffen ein qualitativ sehr hochwertiges Arbeitsumfeld. Die Laden-/Praxis-/Büro- und Ausstellungsflächen teilen sich in zwei Ebenen auf (156 m² und 104 m²) und eignen sich hervorragend für freischaffende Berufe wie Anwälte, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Architekten, Ingenieure, Softwareentwickler aber auch für sonstige Nutzungen wie Apotheker, Friseur, Kosmetikstudio, Fitnessstudio, Veranstaltungs- und Vortragsräume usw.

Sowohl im Erdgeschoss als auch im Souterrain gibt es jeweils einen direkten Zugang zu den Sonnenterrassen und zur Grünanlage, die im Innenhof parkähnlich angelegt ist. Die Laden-/Praxis-/Büro- und Ausstellungsflächen sind mit hochwertigen Schallschutzfenstern (Alu-Holz-fester Schallschutzklasse 3) ausgestattet. Beheizt werden alle Räume und WC's durch eine Fußbodenheizung mit separater Steuerungsmöglichkeit. Als Hauptenergieträger dienen Luft-Wärme-Pumpen modernster Technologie, die an eine leistungsfähige PV-Anlage gekoppelt sind. Das Gebäude selbst ist als KFW40+ Haus äußerst energieeffizient konzipiert und zeichnet sich durch eine Energieeffizienzklasse von A+ aus. Alle Räume und WC's haben daher einen außerordentlich guten Isolierungs- und Klimatisierungsstandard (KFW 40+).

Eine individuelle Aufteilung der Laden-/Praxis-/Büro- und Ausstellungsflächen ist möglich und eignet sich ideal für Gewerbetreibende, die eine moderne und qualitativ hochwertige Arbeitsumgebung suchen.

Eine Elektro-Ladelösung ist im Garagenplatz vorbereitet.

Diese Laden-/Praxis-/Büro- und Ausstellungsflächen bieten Ihnen die perfekte Arbeitsumgebung in einer der beliebtesten Städte Deutschlands. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren.

Ausstattung

- * großzügiger Personenaufzug
- * Einbauküche
- * hochwertiger Bodenbelag
- * Fußbodenheizung
- * Bodentanks
- * Luftwärmepumpen
- * etagenweise funktionierende Lüftungsanlage
- * absolut ruhige Büro- und Praxisflächen da schallschutzisoliert
- * KFW 40 + Haus
- * Glasfaser
- * 3-fach Verglasung
- * elektr. Jalousien
- * Grünflächen mit Terrasse
- * PV-Anlage auf dem Dach

- * Duplex-Parker
- * Serverraum
- * Kellerraum
- * hervorragende Verkehrsanbindung- Bushaltestelle vor dem Haus

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Fahrstuhl, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

- Neubau/Erstbezug
- KFW 40+ Wohn- und Geschäftshaus
- Unabhängige Wärmeversorgung über Luft-Wärmepumpen gekoppelt mit PV-Anlage
- Laden-/Praxis-/Büro- und Ausstellungsflächen individuell auch für eine gemeinschaftliche Nutzung aufteilbar
- Absolut ruhige Büro- und Praxisräume da schallschutzisoliert
- Energieeffizienzklasse A+
- Als Laden-/Praxis-/Büro- und Ausstellungsflächen geeignet
- Ausgezeichnete Infrastruktur
- Einbauküchen vom Schreiner mit Markengeräten
- Individuelle Raumaufteilung möglich
- Elektrische Rolläden und Jalousien
- Multimedia-Verkabelung
- Alle Laden-/Praxis-/Büro- und Ausstellungsflächen sind lichtdurchflutet
- Garagenplätze in Duplexparker
- Belüftung aller Büro- und Praxisflächen erfolgt über stockwerkseigene Lüftungsanlage
- Fußbodenheizung aller Büro- und Praxisflächen incl. WC's

Lage

Das Neubauprojekt befindet sich in Großhadern. Bekannt ist der südwestliche Stadtteil von München vor allem durch das Klinikum Großhadern, das größte Krankenhaus Münchens.

Der Stadtteil Großhadern ist mit der U-Bahnlinie 6 und mehreren Busverbindungen sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Eine Bushaltestelle (Bus 56) befindet sich direkt vor dem Objekt. Gleichzeitig hat der Stadtteil Großhadern hervorragende Verkehrsanbindungen mit der BAB A 95 München-Garmisch und der BAB A 96 München-Lindau, die vom Neubauprojekt in wenigen Minuten zu erreichen sind.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés sind fußläufig schnell erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	3,70 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	3,70 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Nutzflächen EG



Einbauküche EG

Exposé - Galerie

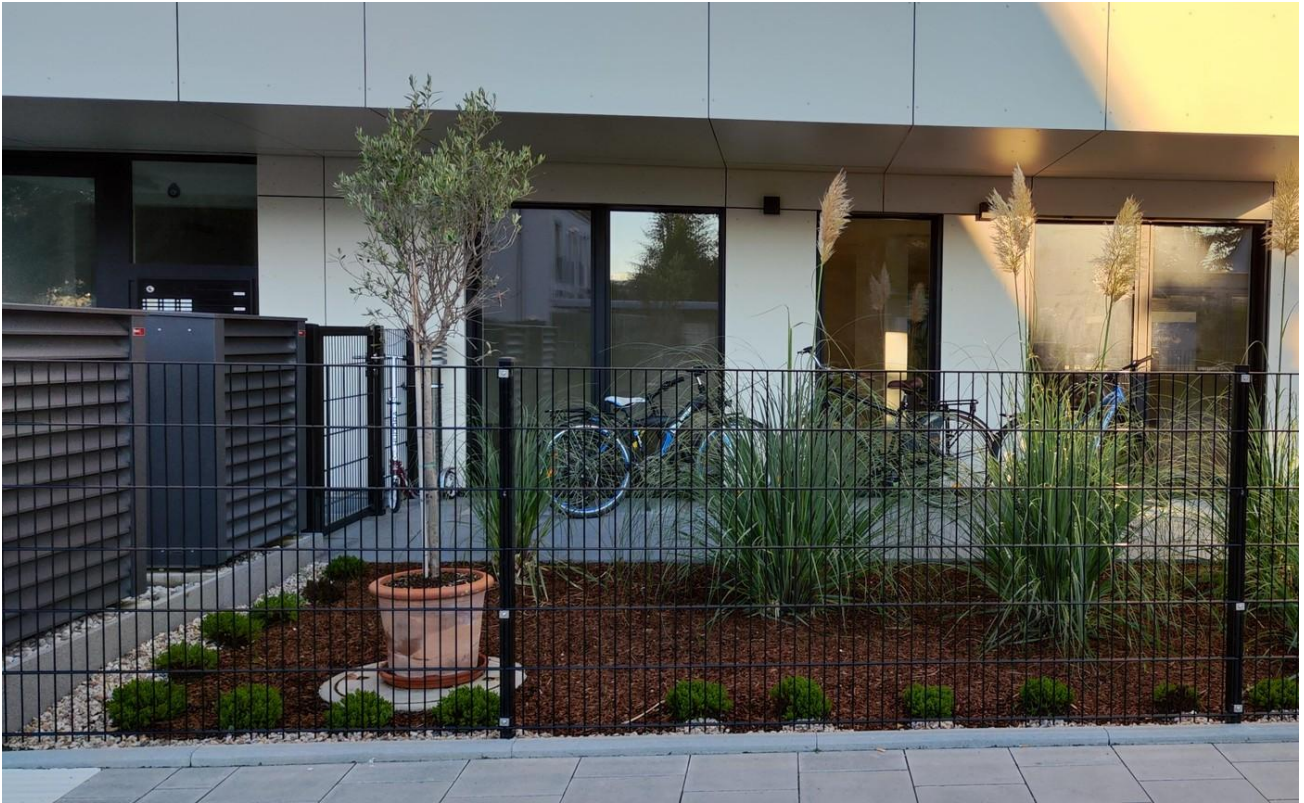


Lüftungsanlage EG



Garten Westseite

Exposé - Galerie



Garten Westseite



Garten Ostseite

Exposé - Galerie



Nutzflächen EG

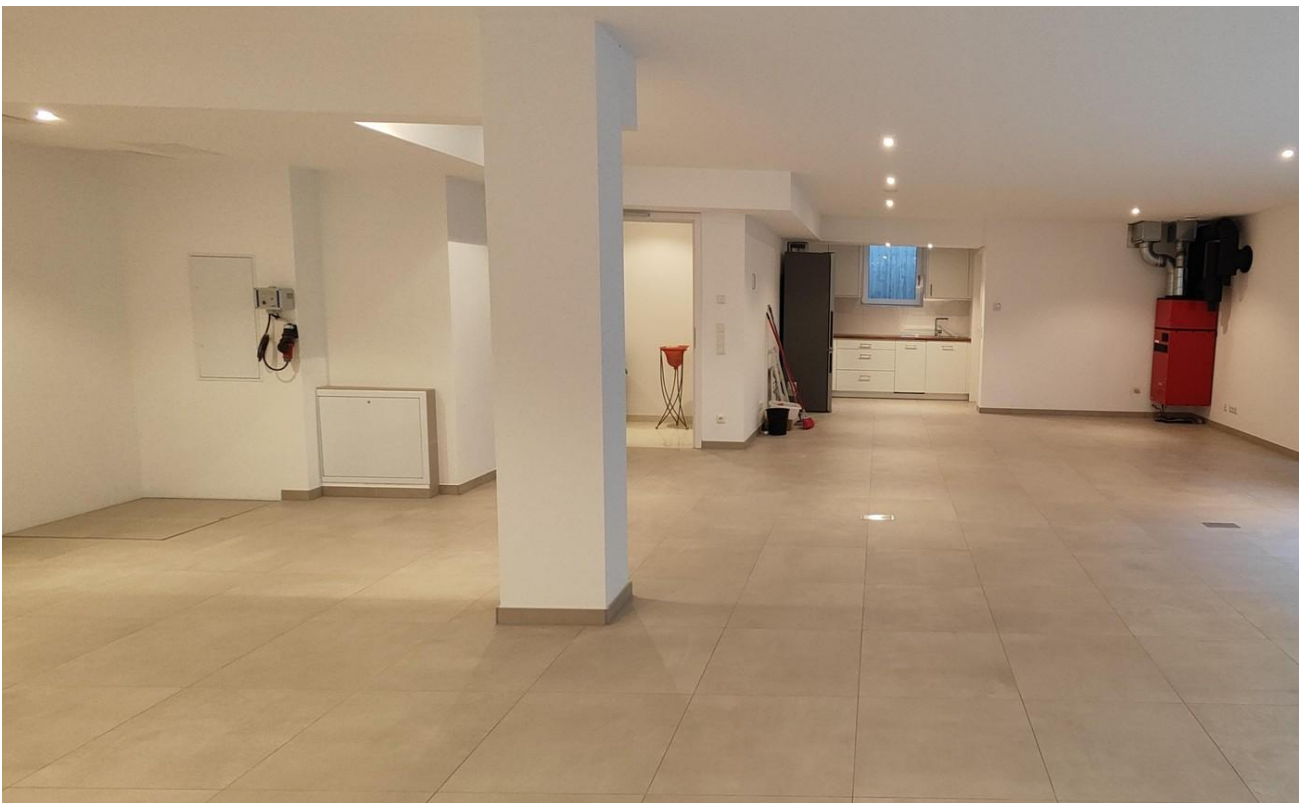


Nutzflächen EG

Exposé - Galerie



Nutzfläche Souterrain



Nutzfläche Souterrain

Exposé - Galerie



Küche Souterrain



WC Souterrain



Freitreppe Souterrain zum EG

Exposé - Galerie



Aufzug

