

# Exposé

## Bürofläche in München

**Bürofläche / Wohnen mit Terrasse**  
**provisionsfrei\*Bad\*Küche direkt an Wasserburger**  
**Landstraße**



Objekt-Nr. **OM-303765**

### Bürofläche

Vermietung: **1.534 € + NK**

Ansprechpartner:  
Aygül Dügen

Stolzhoferstr 8  
81825 München  
Bayern  
Deutschland

Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	204 €	Büro-/Praxisfläche	103,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	4.602 €	Gesamtfläche	103,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie möchten ein attraktives und modernes Gebäude in bester Lage mieten?

Leicht erreichbar, von allen gesehen, mit einer beeindruckenden Präsentationsfläche für Ihre Kunden und reichlich Raum für Sie und Ihr Team?

In einem eingewachsenen Stadt-Gebiet und guter Infrastruktur.

Dann sind Sie hier genau richtig!

## Ausstattung

Repräsentative und energieeffiziente Büros.

Das Gebäude ist nach hochwertiger Massivbauweise teilweise mit Ziegel und Beton errichtet und ist außerdem EnEV-wärmezertifiziert. Dies sorgt für eine

hohe Energieeffizienz und reduziert Ihre

Nebenkosten erheblich.

Wie schon bei der Bauweise, setzt der Eigentümer bei der Innenausstattung auf höchste Qualität und beste

Gebäudetechnik – etwa mit Fußbodenheizung sowie einer modernen Wärmepumpe sowie Solarenergie.

Folgende Nutzung ist gem. Bebauungsplan für das Gewerbeobjekt ausgeschlossen:

Beherbergungs- sowie Vergnügungsstätte sowie

Mediziner. Eine MwSt.-freie Anmietung ist nicht möglich.

Die Büroflächen werden über einen Personenaufzug erschlossen. Zur Süd-Seite verfügen sie über eine

wunderschöne großzügige Terrasse.

Elektrischer Sonnenschutz als Jalousien ist vorhanden.

Die Büros sind mit einem Teppichboden ausgestattet. Die Küche kann vom Vormieter gegen einen kleinen Obolus übernommen werden.

Dies gilt für beide Einheiten.

Eine arbeitsplatzgerechte Beleuchtung ist auch inklusive.

Eine Computer-Verkabelung (Cat.7) ist auch schon vorhanden. Plug in and Play.

Ein Stellplatz steht Ihnen auch zur Anmietung zur Verfügung. Weitere Stellplätze sind auf der Wasserburger Landstraße vorhanden.

Die Büroflächen befinden sich in einem einwandfreien Zustand und werden im jetzigen Zustand übergeben.

Zur Vermietung stehen ca. 233m<sup>2</sup> Bürofläche im 1.OG.

Sie können zusammenhängend oder einzeln angemietet werden:

Die Miete beträgt

Einheit Mitte grün ca. 103m<sup>2</sup>, Nettokaltmiete Euro

1.534,70 (Euro/m<sup>2</sup> 14,90) Nebenkostenvorauszahlung

Euro 204,00

Netto-Miete Euro 1.738,70

(zzgl. MwSt. in Höhe von Euro 330,53)

Gesamt Euro/p.m. 2.069,05

Einheit Hinten gelb ca. 130m<sup>2</sup> derzeit Nettokaltmiete

Euro 1.807,00 (Euro/m<sup>2</sup> 13,90)

Nebenkostenvorauszahlung Euro 260,82

Netto-Miete Euro 2.067,82

(zzgl. MwSt. in Höhe von Euro 392,89)

Gesamt Euro/p.m. 2460,71

Auf Wunsch:

Carport Stellplatz Euro 120,00 zzgl. MwSt.

Mietbeginn: nach Vereinbarung.

Laufzeit 3-5 Jahre

Die Kautions beträgt drei Netto-Monatsmieten.

Rufen Sie uns an, wenn Sie Fragen haben. Wir freuen uns auf eine Besichtigung mit Ihnen!

**Fußboden:**

Teppichboden, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Fahrstuhl, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	17,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	76,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

