

# Exposé

## Bürofläche in München

**Exklusive Gewerbeflächen in bester Lage Münchens -  
240 bis 480 m<sup>2</sup> mit modernen Büros**



Objekt-Nr. OM-320230

### Bürofläche

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:  
Lena Laußer

Tal 9  
80331 München  
Bayern  
Deutschland

Etagen	2	Büro-/Praxisfläche	240,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	ab Datum	Gesamtfläche	480,00 m <sup>2</sup>
Übernahmedatum	01.07.2025	Stellplätze	7
Zustand	gepflegt	Heizung	Zentralheizung
Etage	2. OG		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese exklusiven Büroflächen befinden sich in einem modernen Geschäftshaus in bester Lage Münchens und bieten auf insgesamt 240 bis 480 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für anspruchsvolle Unternehmen. Die Fläche erstreckt sich über mehrere gut geschnittene Büros und Besprechungsräume, die eine hohe Flexibilität für individuelle Nutzungsmöglichkeiten bieten. Die derzeitige Möblierung stammt vom Vermieter.

Jedes Stockwerk (2. und 3. OG) ist mit einer Küche sowie zwei Toilettenräumen ausgestattet, was den Komfort für Ihre Mitarbeiter und Besucher erhöht. Die Büros sind mit großen Fenstern versehen, die viel Tageslicht hereinlassen und eine angenehme Arbeitsatmosphäre schaffen. Die Besprechungsräume bieten einen idealen Rahmen für professionelle Meetings und Präsentationen.

Das gesamte Gebäude umfasst verschiedene gewerbliche Flächen, die eine gute Infrastruktur und eine lebendige Geschäftsumgebung bieten. Für zusätzlichen Komfort sorgt die Tiefgarage, die ausreichend Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter bietet.

Dieses Bürogebäude vereint eine zentrale Lage, hohe Funktionalität und eine ausgezeichnete Ausstattung – ideal für Unternehmen, die in Münchens dynamischem Geschäftsumfeld erfolgreich agieren möchten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Fahrstuhl, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Stadthaus Immobilien GmbH & Co. KG

## Lage

Das Tal 9 befindet sich im Herzen von München, im historischen Altstadtbereich, und zählt zu einer der begehrtesten Lagen der Stadt. Dieser Standort bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Flair, exzellenter Anbindung und Nähe zu allen wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen, die das Stadtzentrum zu bieten hat.

Die Lage zeichnet sich durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung aus: In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere U-Bahn- und S-Bahn-Stationen, die eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bieten. Die Marienplatz-Station, das zentrale Verkehrskreuz Münchens, ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet Zugang zu den Linien U3, U6, S1, S2, S3, S4, S6, S8 und vielen weiteren Verkehrsverbindungen. Auch Buslinien und die Tram sind direkt erreichbar.

Darüber hinaus profitieren Sie von der zentrumsnahen Lage, die nicht nur eine perfekte Erreichbarkeit für Ihre Mitarbeiter und Kunden garantiert, sondern auch vielfältige Gastronomie-, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten bietet. Die Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus historischen Gebäuden, modernen Büroflächen und etablierten Einzelhandelsgeschäften aus, die das Gebiet sowohl für Unternehmen als auch für Besucher attraktiv machen.

Die Nähe zum Viktualienmarkt, der bekannten Fußgängerzone Kaufingerstraße und dem Marienplatz macht diese Lage zu einem echten Hotspot, der sowohl für Business als auch für After-Work-Veranstaltungen zahlreiche Optionen bietet.

Für Unternehmen, die von einer zentralen, gut erreichbaren und lebendigen Lage profitieren möchten, ist Tal 9 die ideale Adresse.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Büro 2. OG

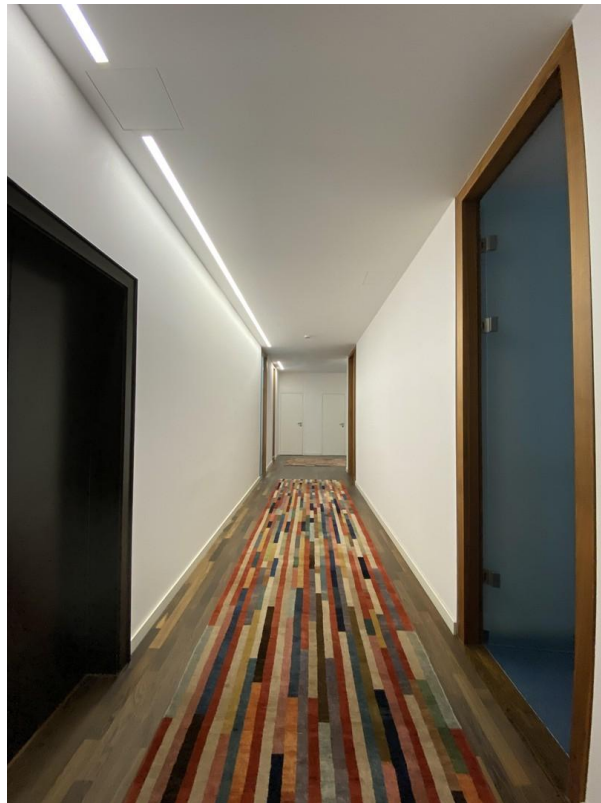


Büro 3. OG

# Exposé - Galerie



Büro 2. OG



Flur 2. OG

# Exposé - Galerie



Flur 2. OG



Flur 3. OG

# Exposé - Galerie



WC



Küche 2. OG

# Exposé - Galerie



Küche 3. OG